

**BEZORGEN MET BERICHT VAN
ONTVANGST**

Het College van Burgemeester en
Wethouders van Bloemendaal
Bloemendaalseweg 158
2050 GJ OVERVEEN

Tevens per telefax: 023-5225566

Amsterdam, 9 augustus 2007

Inzake : Vereniging Marinehospitaal terrein e.a./Zienswijze inzake ontwerp vrijstelling
besluiten ex artikel 19 WRO voor bouw op het voormalige Marinehospitaal terrein
Ref. : GWc3-567/ho
Uw ref. :

ZIENSWIJZE

Geacht college,

Met dit schrijven, mitsdien tijdig, dien ik een zienswijze in tegen uw voornemen vrijstellingen ex artikel 19 WRO te verlenen voor de bouw van negentig woningen en een ruimte voor sociaal-maatschappelijke doeleinden met bijbehorende parkeervoorzieningen alsmede de kap van 255 bomen op het voormalige Marinehospitaal terrein tussen de Bloemendaalseweg en de Bijdorplaan, welk voornemen met ingang van 29 juni 2007 ter inzage is gelegd, namens de volgende cliënten:

1. de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid Vereniging Marinehospitaal terrein, statutair gevestigd te Overveen, alsmede
2. de hierna volgende 132 personen, ieder afzonderlijk:

Bewoners Bijdorplaan, Haarlem

| | | | | | |
|--------|---------------|-------------|-----|---------|---------|
| E. | Storm-Komin | Bijdorplaan | 6 | 2015 CE | Haarlem |
| E. | Prang | Bijdorplaan | 10 | 2015 CE | Haarlem |
| Jeroen | Bosma | Bijdorplaan | 12 | 2015 CE | Haarlem |
| E. | Al | Bijdorplaan | 14 | 2015 CE | Haarlem |
| A.M. | Horst, van de | Bijdorplaan | 16 | 2015 CE | Haarlem |
| Ch. | Marres | Bijdorplaan | 20 | 2015 CE | Haarlem |
| F.H. | Rooy, de | Bijdorplaan | 24 | 2015 CE | Haarlem |
| Ron | Groen, van | Bijdorplaan | 36 | 2015 CE | Haarlem |
| M.L. | Modderman | Bijdorplaan | 36 | 2015 CE | Haarlem |
| R.J. | Helbes | Bijdorplaan | 40 | 2015 CG | Haarlem |
| M.D. | Rietveld | Bijdorplaan | 42 | 2015 CG | Haarlem |
| S.M. | Hooft, 't | Bijdorplaan | 44 | 2015 CG | Haarlem |
| Olav | Bockel, van | Bijdorplaan | 46 | 2015 CG | Haarlem |
| H. | Meijer | Bijdorplaan | 48 | 2015 CG | Haarlem |
| P. | Reus | Bijdorplaan | 48 | 2015 CG | Haarlem |
| L. | Vinken | Bijdorplaan | 50 | 2015 CG | Haarlem |
| D. | Soeteman | Bijdorplaan | 52 | 2015 CG | Haarlem |
| F. | Koster | Bijdorplaan | 56 | 2015 CG | Haarlem |
| M.T. | Roele | Bijdorplaan | 106 | 2015 CH | Haarlem |

Bewoners Zijlweg, Haarlem

| | | | | | |
|----------|--------------------|---------|-----|---------|---------|
| G.J. | Scheek | Zijlweg | 275 | 2015 CM | Haarlem |
| Liesbeth | Brandjes-Overtoom | Zijlweg | 281 | 2015 CM | Haarlem |
| F. | Hüsken | Zijlweg | 289 | 2015 CM | Haarlem |
| A. | Jägers | Zijlweg | 292 | 2015 CM | Haarlem |
| J. | Bulthuis | Zijlweg | 293 | 2015 CM | Haarlem |
| P.E. | Sutorius | Zijlweg | 299 | 2015 CM | Haarlem |
| H.E.M. | Tuijt | Zijlweg | 301 | 2015 CM | Haarlem |
| Lidy | Toornend-Jongepier | Zijlweg | 304 | 2015 CN | Haarlem |
| | Loth | Zijlweg | 318 | 2015 CP | Haarlem |
| S. | Cordes | Zijlweg | 322 | 2015 CP | Haarlem |
| P.A. | Steenkist | Zijlweg | 322 | 2015 CP | Haarlem |
| Lex | Braak, der | Zijlweg | 324 | 2015 CP | Haarlem |
| W.M.U. | Blom, van der | Zijlweg | 332 | 2015 CP | Haarlem |

Bewoners Zijlweg, Overveen

| | | | | | |
|-------|-----------|---------|---|---------|----------|
| Andre | Brasser | Zijlweg | 3 | 2051 BF | Overveen |
| J. | Spruit | Zijlweg | 3 | 2051 BF | Overveen |
| | Bolderbos | Zijlweg | 7 | 2051 BF | Overveen |

Bewoners Bleekersveld, Overveen

| | | | | | |
|--------|-----------|--------------|----|---------|----------|
| Justus | Loon, van | Bleekersveld | 43 | 2051 NM | Overveen |
|--------|-----------|--------------|----|---------|----------|

Bewoners Bloemendaalseweg, Overveen

| | | | | | |
|----------|--------------------|------------------|-----|---------|----------|
| J.J.E. | Everdingen, van | Bloemendaalseweg | 244 | 2051 GN | Overveen |
| Y. | Meyjes | Bloemendaalseweg | 244 | 2051 GN | Overveen |
| E.I. | Oven, van | Bloemendaalseweg | 244 | 2051 GN | Overveen |
| W. | Ravenswaay, van | Bloemendaalseweg | 244 | 2051 GN | Overveen |
| Lenie | Stegmeijer-de Roos | Bloemendaalseweg | 281 | 2051 GE | Overveen |
| W.R. | Dekker | Bloemendaalseweg | 283 | 2051 GG | Overveen |
| F. | Melkert | Bloemendaalseweg | 285 | 2051 GG | Overveen |
| Liesbeth | Colthof | Bloemendaalseweg | 289 | 2051 GG | Overveen |
| John | Cornelissen | Bloemendaalseweg | 289 | 2051 GG | Overveen |
| Jacques | Ruiter, de | Bloemendaalseweg | 291 | 2051 GG | Overveen |

| | | | | | |
|-----------|-----------------|------------------|------|---------|----------|
| Claudia | Ruiter, de | Bloemendaalseweg | 291 | 2051 GG | Overveen |
| Cees | Steijnen, van | Bloemendaalseweg | 293 | 2051 GG | Overveen |
| Marijke | Steijnen, van | Bloemendaalseweg | 293 | 2051 GG | Overveen |
| Marijanne | Schalk, van der | Bloemendaalseweg | 297 | 2051 GG | Overveen |
| Jos | Bakker | Bloemendaalseweg | 301 | 2051 GG | Overveen |
| C.F. | Korvinus | Bloemendaalseweg | 315 | 2051 GH | Overveen |
| Th.H.J. | Blom | Bloemendaalseweg | 317 | 2051 GH | Overveen |
| J. | Bouman | Bloemendaalseweg | 321 | 2051 GG | Overveen |
| N.M. | Visser | Bloemendaalseweg | 321 | 2051 GH | Overveen |
| Frans | Folkers | Bloemendaalseweg | 323 | 2051 GH | Overveen |
| Hans | Scheffer | Bloemendaalseweg | 339 | 2051 GH | Overveen |
| Bas | Cremers | Bloemendaalseweg | 279a | 2051 GE | Overveen |
| Silvie | Stegmeijer | Bloemendaalseweg | 279a | 2051 GE | Overveen |
| J. | Kooijmans | Bloemendaalseweg | 309 | 2051 GG | Overveen |
| R. | Steensma | Bloemendaalseweg | 309 | 2051 GG | Overveen |

Bewoners Ernst Casimirlaan, Overveen

| | | | | | |
|-------|----------------|----------------|----|---------|----------|
| E. | Maris | E. Casimirlaan | 7 | 2051 HA | Overveen |
| S. | Rodenburg | E. Casimirlaan | 11 | 2051 HA | Overveen |
| J. | Bergé | E. Casimirlaan | 17 | 2051 HA | Overveen |
| L. | Verbruggen | E. Casimirlaan | 17 | 2051 HA | Overveen |
| H.L. | Vermaire | E. Casimirlaan | 19 | 2051 HA | Overveen |
| A.J. | Davids | E. Casimirlaan | 21 | 2051 HA | Overveen |
| S. | Davids-Cohen | E. Casimirlaan | 21 | 2051 HA | Overveen |
| H. | Bosch-v.Helden | E. Casimirlaan | 22 | 2051 HC | Overveen |
| G. | Brands | E. Casimirlaan | 23 | 2051 HA | Overveen |
| Edith | Leeuwen, van | E. Casimirlaan | 23 | 2051 HA | Overveen |

| | | | | | |
|----------|--------------------|----------------|----|---------|----------|
| B.W.M. | Koning, de | E. Casimiriaan | 25 | 2051 HA | Overveen |
| S. | Pielage | E. Casimiriaan | 36 | 2051 HD | Overveen |
| T.M.H. | Hendrikx - Scholte | E. Casimiriaan | 48 | 2051 HD | Overveen |
| H. | Vrieling- Budding | E. Casimiriaan | 50 | 2051 HD | Overveen |
| Guus | Uittenbogaart | E. Casimiriaan | 52 | 2051 HD | Overveen |
| Margreet | Uittenbogaart | E. Casimiriaan | 52 | 2051 HD | Overveen |
| A.F. | Groot, de | E. Casimiriaan | 54 | 2051 HD | Overveen |
| Kees | Paulussen | E. Casimiriaan | 56 | 2051 HD | Overveen |
| S.C. | Rijpma - Onclin | E. Casimiriaan | 58 | 2051 HD | Overveen |
| Wibo | Rijpma | E. Casimiriaan | 58 | 2051 HD | Overveen |
| Sandra | Nielen | E. Casimiriaan | 60 | 2051 HD | Overveen |
| Gijs | Nielen | E. Casimiriaan | 60 | 2051 HD | Overveen |
| I.P.M. | Keet | E. Casimiriaan | 80 | 2051 HD | Overveen |
| M.B.J. | Steenbrink | E. Casimiriaan | 80 | 2051 HD | Overveen |
| J.J. | Keulen van | E. Casimiriaan | 85 | 2051 HB | Overveen |

Bewoners Jan Willem Frisolaan, Overveen

| | | | | | |
|----------|--------------------|----------------|------|---------|----------|
| H.J.M. | Witte | J.W. Frisolaan | 10 | 2051 HG | Overveen |
| R. | Witte | J.W. Frisolaan | 10 | 2051 HG | Overveen |
| Th. H.J. | Kallen, van de | J.W. Frisolaan | 12 | 2051 HG | Overveen |
| Robert | Fock | J.W. Frisolaan | 14 | 2051 HG | Overveen |
| Jozien | Struik | J.W. Frisolaan | 14 | 2051 HG | Overveen |
| Mirjam | Rentema | J.W. Frisolaan | 17 | 2051 HG | Overveen |
| Martin | Wassen | J.W. Frisolaan | 17 | 2051 HG | Overveen |
| Louise | Hoogendijk | J.W. Frisolaan | 15-1 | 2051 HG | Overveen |
| G.J. | Witteman-Linnemann | J.W. Frisolaan | 15 | 2051 HG | Overveen |
| C.M.J | Faase | J.W. Frisolaan | 9a | 2051 HG | Overveen |
| Ton | Faase | J.W. Frisolaan | 9a | 2051 HG | Overveen |
| Karin | Faase | J.W. Frisolaan | 9a | 2051 HG | Overveen |

Overige bewoners Haarlem

| | | | | | |
|-------|-------------|---------------|----|---------|---------|
| W.I. | Reinoud | Croesenstraat | 10 | 2015 JL | Haarlem |
| Ireen | Vrieling | Croesenstraat | 23 | 2015 JJ | Haarlem |
| E. | Koper | Haspelsstraat | 5 | 2024HR | Haarlem |
| Trudi | Berkel, van | Hospeslaan | 41 | 2015 GJ | Haarlem |

Overige bewoners Overveen

| | | | | | |
|------|-----------------|-------------------|----|---------|----------|
| L.M. | Baas | Joan Mauritsplein | 24 | 2051 LR | Overveen |
| B | Tempel, van der | Joan Mauritsplein | 26 | 2051 HR | Overveen |

| | | | | | |
|---------|-----------------------|----------------|-----|---------|----------|
| T.J. | Wijstma | Julianalaan | 4 | 2051 JR | Overveen |
| P.J. | Wijstma van den Adel | Julianalaan | 4 | 2051 JR | Overveen |
| J.J.J. | Bonarius | Julianalaan | 7 | 2051 JK | Overveen |
| T. | Kloet | Julianalaan | 29 | 2051 JL | Overveen |
| J. | Kooistra | Julianalaan | 40 | 2051 JS | Overveen |
| F. | Neelissen | Julianalaan | 64 | 2051 JS | Overveen |
| M. | Kleisma | Julianalaan | 110 | 2051 JV | Overveen |
| S. | Mulder | Julianalaan | 110 | 2051 JV | Overveen |
| R.A.M. | Schermer | Julianalaan | 112 | 2051 JV | Overveen |
| R. | Wiegers | Julianalaan | 112 | 2051 JV | Overveen |
| H. | Hoope | Mauricialaan | 5 | 2051 LE | Overveen |
| A | Versprille | Mauricialaan | 9 | 2051 CE | Overveen |
| G | Versprille | Mauricialaan | 9 | 2051 LE | Overveen |
| H.A. | Visée | Mauricialaan | 23 | 2051 CE | Overveen |
| C.C. | Jong, de | Mauricialaan | 23 | 2051 LE | Overveen |
| J. | Imhoff-Scheltema, von | Militairenweg | 5 | 2051 ET | Overveen |
| D.K. | Warndorff | O. Nassaulaan | 5 | 2051 HH | Overveen |
| M.C. | Warndorff-Kempf | O. Nassaulaan | 5 | 2051 HH | Overveen |
| Lianne | Vet, de | O. Nassaulaan | 6 | 2051 HP | Overveen |
| Michiel | Rijpma | O. Nassaulaan | 28 | 2051 HP | Overveen |
| R. | Liedmeyer | O. Nassaulaan | 35 | 2051 HH | Overveen |
| J.S.S. | Janssen-Buddingh | O. Nassaulaan | 66 | 2051 HR | Overveen |
| P.D.J. | Goossen | O. Nassaulaan | 68 | 2051 HR | Overveen |
| H. | Goossen-Herngreen | O. Nassaulaan | 68 | 2051 HR | Overveen |
| P.J.J. | Hanneman | Pernambucolaan | 41 | 2051 W | Overveen |
| W.M. | Hanneman- Sieben | Pernambucolaan | 41 | 2051 W | Overveen |
| P.G. | Staalén, van | Rio Grandelaan | 22 | 2051 LL | Overveen |
| J.J. | Mol van Otterloo, de | Ruysdaelweg | 1 | 2051 M | Overveen |

Cliënten kunnen zich met uw voornemen niet verenigen en verzoeken u dan ook dit voornemen niet te verwerklijken, en wel om de volgende redenen.

Daarbij stellen cliënten overigens wel voorop dat zij – anders dan in uw publicatie van uw voornemen is gesuggereerd – in het door u ter visie gelegde dossier geen ontwerp-besluiten hebben aangetroffen, waardoor zij ten onrechte in hun mogelijkheden om een zienswijze c.q. bezwaren in te dienen zijn beperkt.

Zienswijze 1: Algemeen

In het algemeen en korthedshalve verwijzen cliënten hier naar de vele eerdere uiteenzettingen die zij eerder over deze kwestie aan u en aan de Raad van de gemeente Bloemendaal hebben gegeven, zoals onder meer in de brieven van 17 en 25 april, 11 en 31 mei, 6 en 22 juni 2007. De daarin door cliënten ingenomen standpunten worden hier onverkort gehandhaafd, ook al omdat van een deugdelijke, inhoudelijke weerlegging geen sprake is geweest, en ook niet in de thans aan uw voornemen ten grondslag gelegde ruimtelijke onderbouwing.

Zienswijze 2: Vrijstellingen ongerijmd, in strijd met bedoeling om normen/opdrachten) bestemmingsplan te handhaven

Voorzover er al gesproken kan worden van een ruimtelijke onderbouwing van de beoogde vrijstellingen, is te constateren dat daarin de – overigens onjuiste – suggestie wordt gewekt dat daarbij sprake is van ondergeschikte afwijkingen van het geldende bestemmingsplan en zelfs van het door middel van vrijstellingen herstellen van onduidelijkheden of fouten in het geldende bestemmingsplan.

Daaruit zou dan tevens zijn af te leiden dat nog steeds de bedoeling voorligt niet af te wijken van de uitgangspunten en normen/opdrachten van het geldende bestemmingsplan, zoals die bedoeling ook blijkt uit hetgeen vanaf 2002 door u naar voren is gebracht.

Direct na de goedkeuring door de provincie van het bestemmingsplan in mei 2002 heeft de gemeente een prijsvraag uitgeschreven voor gegadigden die voor eigen rekening de planontwikkeling van het Marinehospitaalterein op zich wilden nemen.

Zo kreeg ook BAM op 11 oktober 2002 van u een “uitnodigingsbrief” met daarin ondermeer de volgende passages:

“Voor het terrein van het voormalig Marinehospitaal te Overveen hebben wij de mogelijkheid gecreëerd woningbouw te realiseren. In het voor deze gronden geldende bestemmingsplan Zijlweg-West e.o. is dit in een uitwerkingsregel vastgelegd. Om deze mogelijkheid ook daadwerkelijk te realiseren zijn wij op zoek naar een partner die bereid is binnen de door ons gestelde randvoorwaarden een plan te maken.” (“.....”) “Voorts dient u rekening te houden met het volgende. Als voorwaarde bij de planontwikkeling dienen de inhoudelijke bepalingen uit het geldende bestemmingsplan als leidraad, waaronder het vervaardigen van een beeldkwaliteitsplan en speciale aandacht voor de component water (678 m² extra aan water dient op het terrein te worden gerealiseerd als gevolg van het goedkeuringsbesluit van gedeputeerde staten). Hierbij wijzen wij u er op dat een gedeelte van het plangebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente Haarlem. In verband met de voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan merken wij op dat wij voor wat betreft de sociale woningbouw uit gaan van exploitatie door een toegelaten instelling.”

Om nog eens te benadrukken dat het geldende bestemmingsplan “leidend” is voegde u bij deze brief als bijlage toe de relevante bepalingen van het bestemmingsplan.

Nadat een ander, bij de burgerij van Overveen en aanvankelijk ook bij u favoriet, ontwerp van bouwplan om onduidelijke redenen niet was gekozen, sloten de gemeente Bloemendaal en BAM op 23 februari 2005 de *“Samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling plangebied voormalig Marinehospitaal te Overveen tot Park Tetterode.”*

Van deze overeenkomst luiden de eerste vier uitgangspunten en enkele daarin opgenomen, voor de onderhavige kwestie relevante, definities als volgt:

“IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a) de Gemeente eigenaar is van de Locatie Marinehospitaal, de Locatie Villa Tetterode alsmede de Locatie voormalig grondgebied Haarlem;*

- b) *de Gemeente de onder a) bedoelde Locaties wenst te laten ontwikkelen voor woningbouw met deels gebouwde parkeervoorzieningen en voor rekening en risico van een marktpartij te doen realiseren;*
- c) *de herontwikkeling dient plaats te vinden binnen de randvoorwaarden van het Bestemmingsplan;*
- d) *de Gemeente een selectie heeft uitgeschreven voor de herontwikkeling en realisatie van het Plangebied middels een brief d.d. 11 oktober 2002, waarin aan vijf gegadigden, waaronder de Ontwikkelaar, is gevraagd een bod te doen op het Plangebied en een daarbij behorend bouwplan te ontwerpen en te presenteren teneinde het voor eigen rekening en risico te realiseren, dat voldoet aan de eisen, zoals nader gespecificeerd in vorenbedoelde brief” (die als Bijlage 1 aan de overeenkomst is gehecht). (“.....”)*

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

Artikel 1 – Definities, Bijlagen en Totstandkoming Overeenkomst

1.1 In deze overeenkomst zullen de volgende termen en uitdrukkingen de volgende betekenis hebben, waarbij deze termen in enkelvoud dan wel meervoud kunnen worden gebruikt.

a) Beeldkwaliteitsplan: *het door de Ontwikkelaar te vervaardigen, en door de Gemeente vast te stellen plan, omvattende mede de Locatie Tetterode, waarin voldoende inzicht wordt gegeven in de architectonische en landschappelijke kwaliteit op basis van de Welstandsnota van januari 2003 en de uitgangspunten welke in een uitwerkingsregel zijn vastgelegd in het geldende bestemmingsplan “Zijlweg- West e.o.”.*

(“.....”)

s) Masterplan: *het Masterplan Marinehospitaal, welke de positionering en het volume van de gebouwen en de omgeving daarvan weergeeft. Deze documenten zijn aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlagen 5a tot en met d.*

(“.....”)

gg) Uitwerkingsplan: het door de Gemeente op te stellen plan voor het uitwerkingsgebied U2, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, waarin de planologische en juridische voorwaarden zijn opgenomen waarop bouwvergunningen kunnen worden afgegeven voor de op het Plangebied te realiseren gebouwen.”

Aan een en ander is geen andere conclusie te verbinden dan dat het altijd de uitdrukkelijke en voor ieder, en zeker voor BAM kenbare bedoeling van de gemeente is geweest dat het bouwplan geheel in overeenstemming diende te zijn met de voorschriften (artikel 24: Uitwerkingsgebied U2) van het geldende bestemmingsplan.

Dit blijkt met zoveel woorden uit de eerdergenoemde uitnodigingsbrief.

Op grond van de eerdergenoemde, begin 2005 tussen de gemeente en BAM gesloten, Samenwerkingsovereenkomst ligt tevens de conclusie voor dat het bouwplan in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan moet zijn.

In genoemde overeenkomst met BAM was ook overeengekomen dat een uitwerkingsplan op basis van artikel 24 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan zou worden vastgesteld. Ook dit gegeven moet tot de eerdergenoemde conclusie leiden. Immers, een dergelijk uitwerkingsplan verkrijgt alleen de vereiste goedkeuring van Gedeputeerde Staten als dat plan in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

Op 25 november 2005 heeft u ook daadwerkelijk een ontwerp-uitwerkingsplan op basis van artikel 24 in procedure gebracht, kennelijk in de veronderstelling dat het daaraan ten grondslag liggende bouwplan van BAM in overeenstemming was met het geldende bestemmingsplan.

Op basis van artikel 1.1 onder h van genoemde Samenwerkingsovereenkomst moet de conclusie getrokken worden dat partijen slechts op twee onderdelen de bedoeling hebben gehad wel af te wijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, te weten voor het creëren van een wijksteunpunt Overveen en voor het zogenaamde Dol-fijn project voor licht verstandelijk gehandicapte jongeren. Door

deze “afwijkingen” expliciet in de Overeenkomst op te nemen wordt temeer duidelijk dat van andere afwijkingen geen sprake kan zijn.

Het is ook niet meer dan vanzelfsprekend dat zo kort na het vaststellen van het bestemmingsplan een te realiseren bouwplan geheel dient te passen in dit nieuwe bestemmingsplan, welk beleid ook nog in 2006 is herbevestigd door de Gemeenteraad.

Bovendien voert u sedert 26 april 2001 op basis van de Nota “Vrijstellingenbeleid artikel 19 WRO” een hiermee sporend beleid: geen vrijstellingen van een recent vastgesteld bestemmingsplan. Dit beleid is ook nog eens in 2006 door de Gemeenteraad herbevestigd.

Die hier voorgenomen vrijstellingen zijn dus in strijd met de kennelijke bedoeling om het bestemmingsplan te handhaven, in strijd met de opdracht van de gemeente Bloemendaal aan BAM als verwoord in de “uitnodigingsbrief” van 11 oktober 2002, in strijd met de met haar gesloten Overeenkomst, alsmede in strijd met uw algemene beleid terzake van vrijstellingen.

BAM wist in 2002 en daarna ook precies waar zij aan toe was: een bouwplan ontwerpen dat moest passen binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

Door in strijd met de Samenwerkingsovereenkomst een bouwplan te presenteren, en daarvoor vergunning aan te vragen, dat op vele onderdelen (en andere dan het wijksteunpunt en het Dol-fijn project) strijdig is met het geldende bestemmingsplan (waarover hierna meer), maakt BAM zich schuldig aan wanprestatie tegenover de gemeente.

Dat u thans voornemens bent door middel van vrijstellingen in dit bouwplan van BAM te bewilligen, is dan ook ongerijmd, en alleen al in het licht van de eerder gesloten Samenwerkingsovereenkomst.

Op grond van die overeenkomst kunt u BAM er toe verplichten dat zij haar bouwplan aanpast zodat dit aan het geldende bestemmingsplan voldoet en de hier voorgenomen vrijstellingen (behoudens voor het wijkcentrum en het Dol-fijn project) niet nodig zijn, zodat u ook niet in strijd hoeft te handelen met het terzake vastgestelde en gepubliceerde vrijstellingenbeleid.

Het zal duidelijk zijn dat ook cliënten daarop aanspraak kunnen maken, nu zij waarborgen kunnen ontlenen aan het geldende, recente, bestemmingsplan en aan het door u recentelijk vastgestelde vrijstellingenbeleid.

Zienswijze 3: Vrijstellingprocedure in strijd met regime WRO

In dit verband is het ook onbegrijpelijk dat u ter weerlegging van eerdere bezwaren van cliënten volstaat met de suggestie dat voor hen ter verzekering van hun aanspraken de gang naar de rechter openstaat.

Daarmee suggereert u een blijk van onvermogen om zelf rechtens en beleidsmatig juiste besluitvorming te voltrekken, waartoe u – uiteraard – zelf gehouden bent en die u niet aan anderen, zoals de rechter, kunt overlaten.

Daarbij gaat u ook ten onrechte voorbij aan uw eigen verplichting tot handhaving van het geldende, recente bestemmingsplan, een doelstelling die u naar u zelf stelt, nog steeds heeft en aan uw verplichting tot handhaving van het recentelijk nog een herbevestigde vrijstellingsbeleid.

Vast staat dat een bouwplan conform het geldende bestemmingsplan mogelijk is, zoals is gebleken uit de uitkomst van de prijsvraag waarbij een andere gegadigde een dergelijk bouwplan presenteerde dat nota bene de voorkeur van de omwonenden had en (in eerste instantie) ook van u.

Om voor cliënten volstrekt onduidelijke redenen heeft u later gekozen voor een samenwerking met BAM, overigens wel onder het hierboven weergegeven uitgangspunt dat ook de BAM een bouwplan moest ontwikkelen conform het geldende bestemmingsplan.

Vast staat tevens dat het thans voorliggende bouwplan van BAM op meerderlei punt niet voldoet aan het bepaalde in het geldende bestemmingsplan, zoals alleen al moge blijken uit de thans voorgenomen negen vrijstellingen.

Saillant is hierbij ook de gang van zaken van het in 2005 door u in procedure gebrachte uitwerkingsplan.

In plaats van, zoals te doen gebruikelijk is en waartoe het bestemmingsplan u verplicht, eerst een uitwerkingsplan te maken conform artikel 24 van het geldende bestemmingsplan en eerst welstandscriteria voor het hier betrokken gebied op te stellen, om daarna bouwplannen daaraan te kunnen toetsen, heeft u het precies andersom gedaan.

Nadat al bekend was wat BAM wilde gaan bouwen, werden op 25 november 2005 een ontwerp-uitwerkingsplan en ontwerp-welstandscriteria in procedure gebracht.

Voor iedereen, en ook voor verscheidene raadsleden, die zich hierover kritisch hebben uitgelaten, was duidelijk dat beide ontwerpen geheel toegeschreven waren naar het bouwplan van BAM.

U handelde daarmee ook in strijd met de door u zelf opgestelde Welstandsnota, waarin letterlijk vermeld staat dat voor het Marinehospitaalterrein de welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start en moeten worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

In verscheidene hoorzittingen en ook in een uitvoerige brief van 6 juni 2006 hebben cliënten toen aan u en de raad laten weten dat dit ontwerp-uitwerkingsplan op verschillende belangrijke onderdelen in strijd was met het geldende bestemmingsplan.

U heeft dit eerst bij vele gelegenheden betwist en volgehouden dat het uitwerkingsplan paste binnen het bestemmingsplan.

Later, bij brief van 12 oktober 2006 aan de raad, gaf u ondermeer het volgende te kennen:

“Gebleken is dat het Uitwerkingsplan Tetterode op een aantal punten afwijkt van de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan “Zijlweg-West e.o.”. Een uitwerkingsplan dat afwijkt van de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan zal niet worden goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Een deel van de geconstateerde afwijkingen komt doordat enkele

bepalingen uit het Uitwerkingsplan objectief in strijd zijn met het Bestemmingsplan. Daarnaast zijn er bepalingen in het Uitwerkingsplan die mogelijk in strijd zijn met het Bestemmingsplan. De onzekerheid in deze berust op het feit dat een aantal bepalingen uit het Bestemmingsplan voor meerdere interpretaties vatbaar is. Om deze problemen te verhelpen, zijn er twee oplossingen denkbaar.

(1) Het uitwerkingsplan aanpassen. Dat zal consequenties hebben voor het bouwplanontwerp.

(2) Het voeren van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO”

U kiest thans voor de weg van artikel 19, tweede lid, WRO, waarbij geen verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten wordt gevraagd.

Cliënten handhaven hun eerder hiertegen ingebrachte bezwaren.

De lopende procedure met betrekking tot het ontwerp-uitwerkingsplan is kennelijk stopgezet.

Zoals gezegd, onbegrijpelijk is waarom u niet heeft gekozen voor een aanpassing van het ontwerp-uitwerkingsplan, zodat dit voldoet aan het geldende bestemmingsplan, om daarna het bouwplan van BAM daaraan te toetsen en dit zonodig conform de met haar gesloten Samenwerkingsovereenkomst te doen aanpassen aan dit uitwerkingsplan.

Kennelijk schrikt u daarvoor terug.

Daaraan wordt de indruk overgehouden dat het niet de gemeente Bloemendaal maar BAM is die het voor het zeggen heeft waar het gaat om de voor het hier betrokken terrein te bestellen planologische invulling en te volgen procedures.

In ieder geval bevreemdt deze gang van zaken, en ook vanuit juridisch oogpunt.

Het gaat hier om een afwijken van een recent vastgesteld bestemmingsplan, waarin voor het hier betrokken gebied een uitwerkingsplicht is opgenomen waarbij voldaan moet worden aan nota bene drieënveertig normen/opdrachten, zodat in ieder geval niet gezegd kan worden dat

de bestemmingsplanmaker geen welomschreven doel en genormeerde planologische ordening voor ogen heeft gestaan.

Zoals hierna zal worden uiteengezet, gaat het thans niet om ondergeschikte wijzigingen, maar wordt met het bouwplan van BAM, en zelfs met de door u beoogde negen vrijstellingen, afgedaan aan de essentie van de planologische ordening die met genoemde normen/opdrachten in het bestemmingsplan voor het hier betrokken gebied wordt voorgestaan.

In dit verband bevreemdt het dan ook dat u in uw laatstgenoemde brief aan de Raad van 12 oktober 2006 geen melding heeft gemaakt van een, voor de hand liggende, derde oplossing van de problematiek, namelijk een herziening van het geldende bestemmingsplan.

Die oplossing ligt hier in de rede, gelet op de waarborgen die cliënten aan een dergelijke procedure ontnemen, waaraan door de hier gevolgde procedure, waarbij nota bene geen verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten wordt gevraagd, afbreuk wordt gedaan. Zelfs in uw visie gaat het hier om maar liefst negen afwijkingen van het geldende bestemmingsplan, waarvoor vrijstelling benodigd is, terwijl dit niet te rijmen valt met het recentelijk vastgestelde en gepubliceerde vrijstellingenbeleid (geen vrijstelling van recent bestemmingsplan).

Een oplossing van de problematiek door middel van een herziening van het bestemmingsplan ligt zelfs in de rede als uw stelling, dat het hier zou gaan om afwijkingen van ondergeschikte betekenis of zelfs van het oplossen van onzekerheden en invullen van bepalingen van het bestemmingsplan die voor meederlei uitleg vatbaar zouden zijn, voor waar zou worden genomen.

In feite geeft u met die stelling een brevet van onvermogen aan de gemeenteraad en Gedeputeerde Staten waar het gaat om de vaststelling respectievelijk de goedkeuring van het geldende bestemmingsplan in 2002.

Dan ligt het toch in de rede om aan de gemeenteraad en Gedeputeerde Staten door middel van een ontwerp-herziening voor te stellen over te gaan tot herstel van de beweerdelijk gemaakte fouten c.q. de nadere invulling van de normen die voor meederlei uitleg vatbaar zouden zijn, gelet op de wettelijke bedoeling dat het aan laatstgenoemde organen is om de planologische ordening vast te leggen.

Een en ander klemmt temeer nu in het bestemmingsplan sprake is van een uitwerkingsplicht, waaraan in casu niet wordt voldaan.

Bovendien wordt met de hier gevolgde procedure voorbij gegaan aan het bouwverbod van artikel 24, derde lid, van de Voorschriften van het geldende bestemmingsplan, waarin is bepaald dat bebouwing slechts mag plaatsvinden overeenkomstig een goedgekeurde uitwerking en vrijstelling daarvan slechts kan worden verleend als het bouwwerk past in een ter visie gelegde ontwerp-uitwerking en alleen als terzake van die vrijstelling tevoren van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Aan de waarborgen die cliënten aan deze bepaling kunnen ontleen, wordt met de thans door u voorgestane procedure geheel voorbij gegaan, dit ten onrechte.

Een herziening van het bestemmingsplan op de door u voorgestane punten ligt ook in de rede als bedacht wordt dat het hier gaat om een bestemmingsplan dat door de raad van de gemeente Haarlem en door de raad van de gemeente Bloemendaal gezamenlijk is vastgesteld, en niet zonder reden omdat dit bestemmingsplan gemeentegrensoverschrijdend is, en zelfs voor wat het hier betrokken uitwerkingsgebied betreft.

Het zal dan ook duidelijk zijn dat het hier betrokken bouwplan in breder ruimtelijk perspectief moet worden gezien dan enkel dat van de gemeente Bloemendaal, waaraan in de thans door u gevolgde vrijstellingsprocedure ten onrechte wordt voorbij gegaan.

In dit verband bevreemdt het ook dat voor het hier betrokken uitwerkingsgebied tegelijkertijd door u een uitwerkingsplan (“Villa Tetterode”) voor een deel van dat gebied ter visie wordt gelegd, naast de hier betrokken vrijstellingprocedure voor een ander deel van het gebied.

Dit is niet te rijmen met de samenhang van het gehele gebied die de bestemmingsplanmaker in 2002 kennelijk heeft verondersteld, gelet op de normen/opdrachten voor het gehele gebied in artikel 24 van de Voorschriften.

Op de plankaart bij laatstgenoemde uitwerking is gewoonweg een nieuwe grens getrokken die op de kaart van het geldende bestemmingsplan uit 2002 niet voorkomt.

Deze handelwijze bevreemdt temeer nu geen regeling wordt getroffen voor de gevolgen daarvan voor de werking van artikel 24 van de Voorschriften van het geldende bestemmingsplan, waarbij het gehele uitwerkingsgebied, inclusief het gebied zoals thans betrokken in het ontwerp-uitwerkingsplan “Villa Tetterode”, is betrokken.

Het belang van deze kwestie zal duidelijk zijn als bedacht wordt dat daarbij onder andere maximum- en minimumnormen voor het totale uitwerkingsgebied aan de orde zijn.

Aan een en ander wordt in de ruimtelijke onderbouwingen voor de hier betrokken negen vrijstellingen ook geheel voorbij gegaan, dit ten onrechte, gelet op de op grond van de wetsgeschiedenis daaraan te stellen eisen dat daarin voldoende inzicht wordt verschaft in de door het gemeentebestuur voorgestane toekomstige ruimtelijke en functionele inrichting van het betrokken gebied en over de vraag hoe het te realiseren project zich tot dat toekomstig beleid verhoudt, waarbij in ieder geval een gedegen inzicht moet worden gegeven in de bij de afweging betrokken belangen en aspecten alsmede de vraag in hoeverre het project past in een breder ruimtelijk verband en perspectief.

Zoals gezegd, dit breder ruimtelijk verband en perspectief staat hier vast, alleen al gelet op het feit dat het bestemmingsplan en ook voor wat het hier betrokken uitwerkingsgebied betreft, de gemeentegrens overschrijdt.

Alleen al in dit opzicht zijn de hier gegeven ruimtelijke onderbouwingen onvoldoende te achten, nog afgezien van de vraag of genoemde vrijstellingen zouden kunnen worden verleend zonder een door de gemeente Haarlem gegeven inzicht in de voor haar betrokken

belangen en aspecten en in hoeverre het project past in het door haar voorgestane breder ruimtelijk verband en perspectief.

Een en ander klemt temeer nu uit de jurisprudentie over artikel 19 WRO valt op te maken dat hoe meer en groter afwijkingen van het geldende bestemmingsplan aan de orde zijn, aan de ruimtelijke onderbouwing des temeer eisen zijn te stellen, waaraan eens temeer de conclusie is te verbinden dat de hier gegeven onderbouwingen voor de afzonderlijke negen vrijstellingen de toets der kritiek niet kunnen doorstaan.

Voorzover al sprake is van een onderbouwing toegesneden op de betrokken vrijstelling, is die te vaag en te abstract om als onderbouwing van de vrijstelling te kunnen dienen.

Om al deze redenen is de hier voorgestane vrijstellingprocedure niet te rijmen met het regime van de WRO.

Zienswijze 4: Vrijstellingprocedure zinledig, want bouwplan overigens in strijd met bestemmingsplan

Aangezien dit bouwplan – buiten de hier door de voorgenomen vrijstellingen betrokken punten – op vele andere punten in strijd is met het bestemmingsplan (waarover hierna meer), ligt de conclusie voor dat de door u voorgenomen vrijstellingen sowieso zinledig en onnuttig zijn, mede gelet op uw bedoeling om het bestemmingsplan overigens te handhaven.

Anders gezegd, het heeft weinig zin om lang stil te staan bij de vraag of er goede gronden zijn voor de hier voorgenomen vrijstellingen of bij de vraag of voor die vrijstellingen een goede ruimtelijke onderbouwing voor handen is, als op andere gronden voor dit bouwplan, wegens strijd met het geldende bestemmingsplan, geen bouwvergunning kan worden verleend.

Zienswijze 5: Vrijstellingen in strijd met (recentelijk vastgesteld) vrijstellingenbeleid

Waar het gaat om de aan de motivering van de hier voorgenomen vrijstellingen op grond van de Nota vrijstellingenbeleid van de gemeente Bloemendaal te stellen eisen, is op te merken dat daaraan volledig voorbij lijkt te worden gegaan voor de hier betrokken negen afzonderlijke vrijstellingen.

Voor zover daarbij al zou worden gewezen op een bijzondere omstandigheid c.q. nieuwe ontwikkeling verschenen na de totstandkoming van het geldende bestemmingsplan, zoals het wijkcentrum, valt in redelijkheid niet in te zien waarom die alle negen vrijstellingen afzonderlijk zou (kunnen) rechtvaardigen, bijvoorbeeld die voor de voorgenomen kap van de waardevolle bomen, die in het geldende bestemmingsplan worden beschermd.

Bovendien valt in redelijkheid niet in te zien waarom die vrijstellingen, afzonderlijk of zelfs in samenhang bezien, de oorspronkelijke doeleinden van het bestemmingsplan ten goede zouden komen, een eis waaraan op grond van genoemde Nota vrijstellingenbeleid tevens moet worden voldaan.

Aan een en ander wordt door u ten onrechte geheel voorbijgegaan.

In dit verband is het in het licht van de in het bestemmingsplan voorgeschreven maximering van het aantal woningen ook onbegrijpelijk dat aan de door de gemeente gewenste nieuwe omstandigheid c.q. ontwikkeling van het wijkcentrum met bijbehorende parkeervoorzieningen en/of de woonvoorziening voor de Stichting Dol-fijn niet de consequentie wordt verbonden dat daaraan in het bouwplan louter gevolg kan worden gegeven als die nieuwe voorzieningen voor een bepaald equivalent van een aantal woningen worden meegeteld en dit dus op het op grond van artikel 24 toelaatbare maximum aantal woningen in mindering wordt gebracht, omdat anders – uiteraard – geen recht wordt gedaan aan de doelstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen maximering van de bebouwing op het hier betrokken terrein.

Soortgelijke motiveringsgebreken gelden overigens ook voor de overige voorgenomen vrijstellingen, die – en zeker afzonderlijk bezien – niet door een deugdelijke motivering

worden gedragen conform de daaraan ingevolge de eerdergenoemde Nota vrijstellingenbeleid te stellen eisen.

Een en ander klemt temeer nu het hier gaat om vrijstellingen waarbij de gemeente Bloemendaal zoniet zelf een belang heeft, dan toch de schijn daarvan op zich heeft geladen gelet op de samenwerkingsovereenkomst met BAM.

Alleen al om deze reden gaat het eerder door u op dit punt gevoerde verweer dat onder de werking van de Nota vrijstellingenbeleid al eerder toch ook aan particulieren vrijstellingen zijn verleend, niet op.

Nog afgezien van het feit dat dit verweer al sowieso niet kan slagen, nu dit tot de ongerijmde stelling leidt dat in het verleden gemaakte fouten een nieuwe fout zouden kunnen rechtvaardigen. Een dergelijke werking komt aan het gelijkheidsbeginsel niet toe en een beroep daarop past onder de omstandigheden van dit geval al helemaal niet aan de gemeente Bloemendaal.

Een dergelijk beroep doet ook afbreuk aan de gerechtvaardigde belangen van cliënten bij handhaving van het geldende bestemmingsplan en een juiste toepassing van de Nota vrijstellingenbeleid, dit ten onrechte.

Zienswijze 6: Bouwplan in strijd met bestemmingsplan: Algemeen

Artikel 24 van de voorschriften behorende bij het terplaatse geldende bestemmingsplan “Zijlweg-West e.o” is, anders dan BAM wil doen geloven in de Ruimtelijke onderbouwing, uitstekend objectief toetsbaar. De bewering van BAM in de onderbouwing dat haar bouwplan voor het overgrote deel past binnen het bestemmingsplan dan wel de doelstellingen en uitgangspunten van de gemeente met dat bestemmingsplan (pagina 1), alsmede de bewering dat het bouwplan voor het overgrote deel de bepalingen uit “De beschrijving in hoofdlijnen” van artikel 24, lid 1 volgt (pagina 9), zijn aantoonbaar onjuist en in strijd met de feiten.

Toelichting

In de Ruimtelijke onderbouwing Park Tetrode d.d. 27 februari 2007 (hierna: de onderbouwing), door BAM bij de bouwaanvraag ingediend, wordt op pagina 1 over het bouwplan en het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Zijlweg-West e.o.” het volgende opgemerkt:

“Het bouwplan past voor het overgrote deel binnen de oorspronkelijke doelstelling en uitgangspunten van de gemeente, zoals verwoord in het bestemmingsplan Zijlweg West e.o. Op een aantal ondergeschikte punten past het bouwplan niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan, waardoor een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 Wet op de ruimtelijke ordening nodig is.”

In de hierna volgende zienswijzen zullen cliënten aantonen dat beide beweringen onjuist en in strijd met de waarheid zijn. Het bouwplan van BAM past namelijk voor het overgrote deel niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan en dus ook niet binnen de doelstelling en uitgangspunten van de gemeente, zoals verwoord in dat bestemmingsplan. De afwijkingen van het bestemmingsplan zijn dermate talrijk en bovendien op zodanig majeure punten dat de gegeven onderbouwing kant noch wal raakt en toepassing van artikel 19 WRO op grond daarvan niet mogelijk is.

Op pagina 9 van de onderbouwing wordt over het hier van toepassing zijnde artikel 24, lid 1 “Beschrijving in hoofdlijnen” van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan het volgende opgemerkt:

“De bepalingen in de beschrijving in hoofdlijnen zijn (logischerwijs) beschrijvend en niet altijd toetsbaar door de toepassing van subjectieve bepalingen of doordat slechts een streven wordt uitgesproken. Zo zijn begrippen als “groenbuffer”, “openheid” en het “op gelijke wijze” inrichten van onbebouwd blijvende delen tussen de nieuwbouw niet toegelicht danwel

concreet gemaakt. Vast staat dat het bouwplan voor het overgrote deel de bepalingen uit de beschrijving in hoofdlijnen volgt:

- *er worden losse woongebouwen gerealiseerd in een parkachtige omgeving, die qua hoogte zijn afgestemd op de omgeving;*
- *de ruimte tussen de nieuwe en de bestaande woningen worden ingericht als park;*
- *de wandelroute tussen de Hogeschool en het station blijft;*
- *de bouwhoogte loopt af vanaf de spoorzijde naar de Zijlweg;*
- *het parkeren wordt uit het zicht gerealiseerd.”*

Cliënten stellen vast dat deze onderbouwing niet te rijmen is met het bepaalde in artikel 24, zodat u deze onderbouwing niet tot grondslag voor de vrijstellingen kunt nemen.

1. Daargelaten dat het bestemmingsplan nergens voorschrijft dat er “losse woongebouwen” gerealiseerd moeten worden (het bestemmingsplan schrijft in norm/opdracht 1 facultatief “eensgezinswoningen, villa’s en appartementen” voor), BAM realiseert slechts 5 appartementsgebouwen; het bestemmingsplan schrijft in norm/opdracht 21 facultatief “grondgebonden en gestapelde woningen” voor; BAM realiseert slechts gestapelde woningen), de woningen komen niet in een parkachtige omgeving (zie hierna norm/opdracht 2), maar aan de randen van een park.
Nog afgezien van de vraag of de woongebouwen qua hoogte zijn afgestemd op de omgeving (hetgeen cliënten betwisten), het bestemmingsplan bepaalt in norm/opdracht 4 dat de appartementsgebouwen “in hoogte en omvang” in harmonie moeten zijn met de aangrenzende bebouwing aan bv de Bloemendaalseweg en de Ernst Casimirlaan.
Daarvan is geen sprake.
In norm/opdracht 3 gelezen in samenhang met norm/opdracht 37 wordt bepaald dat de te bouwen woningen “qua situering, vorm, detaillering en materiaalgebruik” dienen te worden afgestemd op de bestaande bebouwing.
Vast te stellen is dat in het bouwplan op geen van deze aspecten sprake is van afstemming op de bestaande bebouwing.

2. De ruimte tussen de nieuwe en bestaande woningen wordt niet ingericht als park. Dat gaat ook niet als er 5 appartementsgebouwen aan de randen van het park worden geprojecteerd. Sterker, in de onderbouwing wordt een vrijstelling ex artikel 19 WRO (ad h) gevraagd van norm/opdracht 7, waarin een groenbuffer tussen nieuwe en bestaande bebouwing wordt geeist, voor de parkeerplaatsen aan de Bijdorplan tussen nieuwbouw en bestaande woningen.
3. De wandelroute blijft (dat kost BAM ook weinig).
4. In het midden latend of de bouwhoogte afloopt naar het zuiden (in de visie van cliënten is dat nauwelijks het geval), het bestemmingsplan eist dat nergens: In norm/opdracht 12 wordt wel op de zuidelijke terreinhelft relatief kleinschalige bebouwing gewenst geacht met een bouwhoogte van ten hoogste drie lagen. De gebouwen E, D en met name C zijn niet als kleinschalig aan te merken, en bovendien worden vrijstellingen (ad b en ad c) gevraagd van deze norm/opdracht 12 om gebouw C in 6 en gebouw D in 4 bouwlagen te kunnen bouwen. Bovendien gaat het niet aan om zich te laten voorstaan op een aflopen in hoogte naar het zuiden, als in het noorden voor gebouw A een vrijstelling van norm/opdracht 13 wordt gevraagd om langs de spoorlijn niet de in deze norm voorgeschreven 3 lagen maar 5 lagen aan te kunnen houden.
5. Norm/opdracht 17 gelezen in samenhang met norm/opdracht 33 eist parkeren niet in het zicht; bij de parkeerplaatsen aan de Bijdorplan is wel van parkeren in het zicht sprake. Sterker, ook van deze normen wordt vrijstelling gevraagd (ad h).

Kortom, op een totaal van 5 beweringen in de onderbouwing over overeenstemming van het bouwplan met het bestemmingsplan is er slechts één correct, voorzover wordt vastgesteld dat er een wandelroute blijft.

Voor het overige zijn het uit de lucht gegrepen beweringen, die geen stand houden na toetsing aan de feiten en het bestemmingsplan, en die nota bene ook nog worden weerlegd door de gevraagde vrijstellingen.

Zoals in de hierna volgende zienswijzen zal blijken, zijn – anders dan in de onderbouwing wordt beweerd – de normen/opdrachten vastgelegd in artikel 24 vrijwel alle uitstekend toetsbaar en is er sprake van toetsing aan heldere en objectieve bepalingen.

Slechts bij een enkele norm is sprake van een wens, een mogelijkheid of een voorkeur.

Dergelijke normen zijn bij de hierna volgende toetsing van het bouwplan aan het bestemmingsplan en bij de telling van het aantal strijdigheden niet meegeteld, ook al staat het bouwplan op gespannen voet met een dergelijke norm.

De in de onderbouwing en hierboven weergegeven voorbeelden laten ook zien dat er geen argumenten zijn voor de stelling dat artikel 24 niet toetsbaar zou zijn.

Zo is evident dat, waar in norm/opdracht 8 wordt voorgeschreven dat de ruimte tussen de te bouwen appartementsgebouwen “op gelijke wijze” dient te worden ingericht, hier wordt verwezen naar norm/opdracht 7 (in artikel 24 de volzin daarvoor), waarin is voorgeschreven dat de ruimte tussen nieuwe en bestaande woningen moet worden ingericht als groenbuffer.

Dat er in de onderbouwing over wordt geklaagd dat begrippen als “groenbuffer” en “openheid” niet zijn toegelicht, kan niet anders dan als een zwakgebod worden aangemerkt. Al zou het begrip “groenbuffer” niet voor de volle 100% duidelijk zijn, parkeerplaatsen zoals thans geprojecteerd aan de Bijdorplaan vallen in ieder geval niet onder het begrip, zoals BAM ook beseft getuige het verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan.

Voor het begrip “openheid” geldt hetzelfde. In norm/opdracht 40 wordt voorgeschreven dat de openheid van het gebied dient te worden gerespecteerd. En ook als er al discussie mogelijk zou zijn over wat dat nu precies inhoudt, volstrekt helder is dat het bouwplan van BAM, zoals hierna bij norm/opdracht 40 is aangegeven, op vele fronten ernstig afbreuk doet aan de openheid van het gebied.

Zienswijze 7: Bouwplan in strijd met 68% van in bestemmingsplan opgenomen normen/opdrachten

Het bouwplan van BAM Vastgoed B.V. is in strijd met 26 (68%) van de 38 van de in het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Zijlweg West e.o.” vastgelegde normen/opdrachten

Toelichting:

Artikel 24, eerste lid: beschrijving in hoofdlijnen

Norm/opdracht:

1. Woningen, villa's en appartementen;
2. Wonen in een park: **afwijking 1** (B&W zijn niet voornemens vrijstelling met toepassing van artikel 19 WRO te verlenen voor deze afwijking);
3. Afstemming op Hogeschool én Bloemendaalseweg/ Zijlweg; samen met norm/opdracht 37: **afwijking 2** (geen vrijstelling);
4. Harmonie met aangrenzende bebouwing: **afwijking 3** (geen vrijstelling);
5. Landschappelijke elementen in parkachtig woonmilieu; samen met norm/opdracht 38: **afwijking 4** (geen vrijstelling);
6. Ruime afstand van Bloemendaalsweg en Bijdorplaan/Zijlweg: **afwijking 5** (geen vrijstelling);
7. Groenbuffer tussen nieuwe en bestaande bebouwing: **afwijking 6** (Ruimtelijke onderbouwing: **vrijstelling h**);
8. Groenbuffer tussen de nieuwe gebouwen: **afwijking 7** (geen vrijstelling);
9. Wandelroute station Overveen – Hogeschool;
10. Openbaar waardevol groen: **afwijking 8** (geen vrijstelling);
11. Differentiatie situering en bouwhoogte: **afwijking 9** (geen vrijstelling);

12. Op zuidelijke terreinhelft kleinschalige bebouwing: afwijking 10 (Ruimtelijke onderbouwning: **vrijstellingen b en c**);
13. Op noordelijk deel diverse afmetingen: **afwijking 11** (Ruimtelijke onderbouwning: **vrijstelling a**);
14. Waardevolle bomen handhaven; samen met norm/opdracht 39: **afwijking 12** (Ruimtelijke onderbouwning: **vrijstelling d**);
15. Totale oppervlak aan water; samen met norm/opdracht 36;
16. Geluidsbelasting door spoorlijn: **afwijking 13** (geen vrijstelling);
17. Parkeren niet in zicht; samen met norm/opdracht 33: **afwijking 14** (Ruimtelijke onderbouwning: **vrijstelling h**);
18. Ontsluitingspunten voor autoverkeer: **afwijking 15** (geen vrijstelling);

Artikel 24, tweede lid: bebouwingsvoorschriften

a. bestemmingen

19. Bestemmingen: **afwijking 16** (Ruimtelijke onderbouwning: **vrijstelling e**);

b. bebouwing

20. Aantal woningen: **afwijking 17** (geen vrijstelling);
21. Soort woningen: grondgebonden en gestapeld;
22. Bouwhoogte gebouwen: **afwijking 18** (Ruimtelijke onderbouwning: **vrijstelling g**);
23. Bouwhoogte erfafscheidingen;
24. Bouwhoogte bouwwerken geen gebouw zijnde;
25. Afstand tot de spoorlijn;
26. Afstand tot woningen Bloemendaalseweg: **afwijking 19** (geen vrijstelling);
27. Afstand tot bedrijfsbebouwing Bloemendaalseweg;
28. Afstand tot de Bloemendaalseweg: **afwijking 20** (geen vrijstelling);

- 29. Afstand tot de Bijdorplaan/Zijlweg;
- 30. Afstand tot de oostelijke bestemmingsgrens;
- 31. Afstand tot de woningen onderling in noord en zuid: **afwijking 21** (Ruimtelijke onderbouwing: **vrijstelling f**);

c. verkeersontsluiting

- 32. Toegang ondergrondse parkeergarage;
- 33. Parkeren: zie norm/opdracht 17;

d. inrichting plangebied

- 34. Parkgebied: **afwijking 22** (geen vrijstelling);
- 35. Langzaam verkeersroutes: **afwijking 23** (geen vrijstelling);
- 36. Wateroppervlakte: zie norm/opdracht 15;
- 37. Afstemming op bestaande bebouwing: zie norm/opdracht 3;
- 38. Goede landschappelijke inpassing: zie norm/opdracht 5;
- 39. Waardevolle groene elementen: zie norm/opdracht 14;
- 40. Openheid van het gebied: **afwijking 24** (geen vrijstelling)
- 41. Functionele relaties, sociale veiligheid en recreatie;

Artikel 24, derde lid: bouwverbod

- 42. Bouwen volgens goedgekeurde uitwerking: **afwijking 25** (Ruimtelijke onderbouwing: **vrijstelling i**);
- 43. Vrijstelling van bouwverbod: **afwijking 26** (Ruimtelijke onderbouwing: **vrijstelling i**).

Samenvattend:

Artikel 24 van de voorschriften behorende bij het geldende bestemmingsplan kent 43 normen/opdrachten, waarvan er 5 paar vrijwel gelijkkluidend zijn; blijven over 38 normen/opdrachten. Het bouwplan is in strijd met 26 (68%) van deze in totaal 38 normen/opdrachten. Van deze 26 afwijkingen bent u voornemens in 9 gevallen (deels) vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan. In 17 gevallen is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan en zal deze strijdigheid niet worden opgeheven door een vrijstelling.

Zienswijze 8:

In norm/opdracht 1 zijn mogelijkheden en na te streven doelen geformuleerd, zodat formeel niet gezegd kan worden dat het bouwplan daarmee in strijd is. Wel laat deze norm/opdracht goed zien hoe BAM is omgegaan met het bestemmingsplan en met name hoe het bestemmingsplan in feite genegeerd is, terwijl absoluut niet zeker is of wordt gesteld dat de door de gemeente gewenste sociale woningbouw er ook komt.

Toelichting**Norm/opdracht 1: woningen, villa's en appartementen**

“In het gebied kunnen eensgezinswoningen, villa's en appartementen worden gebouwd zowel in de sociale huur als in de vrije koop sector. De na te streven differentiatie naar financieringscategorie is 1/3 van het te bouwen aantal woningen in de sociale huur sector, 1/3 in de goedkope vrije koopsector en 1/3 deel in de vrije koop sector. Voorts dient rekening gehouden te worden met groepswonen en woonzorgaccomodaties.”

Het bestemmingsplan bied in norm/opdracht 1 de mogelijkheid om op het terrein eensgezinswoningen, villa's en appartementen te bouwen.

BAM beperkt zich echter tot 5 grote appartementsgebouwen en een motivering voor deze keuze ontbreekt in alle stukken. Het is overigens duidelijk dat aan een dergelijke beslissing slechts financiële argumenten ten grondslag liggen. Een gedifferentieerd aanbod van appartementen én villa's én eensgezinswoningen had geleid tot een bouwplan dat veel beter had gepast in de omgeving, zoals in verschillende andere normen/opdrachten van het bestemmingsplan dwingend wordt voorgeschreven. Aangenomen mag worden dat BAM in dat geval van de in het bestemmingsplan voorgeschreven 60 tot 90 woningen er minder dan het nu maximaal geplande aantal van 90 woningen had kunnen realiseren. Ook op dit punt hebben kennelijk financiële argumenten van BAM de doorslag gegeven, dit ten onrechte. Ten slotte is het absoluut niet zeker of de geformuleerde doelen, die voor de raad van de gemeente Bloemendaal doorslaggevend zijn geweest om te kiezen voor BAM en om later in te stemmen met het voornemen van B&W om artikel 19 WRO te gaan toepassen, namelijk de realisatie van 1/3 van het aantal te bouwen woningen in de sociale huursector, ook daadwerkelijk gehaald zullen worden (zie ook zienswijze no 44).

Zienswijze 9

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 2 van het bestemmingsplan.

Toelichting

Norm/opdracht 2: wonen in een park

“De bebouwing dient op een dusdanige wijze gesitueerd te worden, dat er sprake is van wonen in een park”

De nieuwe gebouwen staan langs de randen van het gebied of langs een ander gebouw. Vier van de gebouwen liggen met één zijde aan het park en niet met meerdere zijden in het park.

Het vijfde gebouw (gebouw A) ligt aan de spoorlijn en aan een stenen plein en heeft geen enkele relatie met het parkachtig gebied.

Ook brengen de nieuwe gebouwen verandering in de huidige situatie van de Bijdorplaan. De huidige gebouwen aan de Bijdorplaan liggen aan het park. Door de nieuwe gebouwen C, D en E direct aan de rand van het gebied te plaatsen hebben de huidige gebouwen aan de Bijdorplaan geen directe relatie met het park meer. In het bestemmingsplan wordt dit wel gegarandeerd door de eisen van behoud van zichtlijnen, de noodzaak van handhaving van waardevolle bomen langs de Bijdorplaan, de groenbuffer langs de Bijdorplaan en de eisen omtrent de minimale afstand tussen de gebouwen (zie Toelichting bestemmingsplan, hoofdstuk 3.2, Juridische planopzet, pag. 28 : *“Binnen het uitwerkingsgebied ligt een strook grond op Haarlems grondgebied (bedoeld is Bijdorplaan). Mogelijke woningbouw op die strook zal een open karakter moeten krijgen zodat doorkijk op de Springertuin gegarandeerd blijft”*).

In een besloten vergadering op 11 april 2005 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten van de gemeente Bloemendaal, waarvan deel uitmaken twee architecten, een restauratie-architect, een architectuurhistorica en een lekenlid, zich over het door BAM vervaardigde Beeldkwaliteitsplan Marinehospitaal terrein en de maquette met de 5 appartementengebouwen gebogen. In haar rapportage aan de gemeente adviseert de Commissie over de “architectuur” van het aan de Commissie getoonde het volgende:

“ De getoonde referentiebeelden en ook de tekst in het Beeldkwaliteitsplan spreken van woningen in het groen. Op de plankaart en in de maquette zijn de gebouwen A en B gesitueerd op de voormalige locatie van het Hospitaal en de gebouwen C, D en E langs de Bijdorplaan. Door de gebouwen naar de randen van het gebied te schuiven ontstaat er ruimte voor een volwaardig landschappelijk ingericht groengebied. In feite is dit meer een Vondelparksituatie, maar geen gebouwen in het groen. Dit is een legitieme keuze, maar komt niet overeen met het Beeldkwaliteitsplan. Dat alle woningen zicht hebben op het mooie groen gaat niet op voor gebouw A, dat gesitueerd is tussen de spoorlijn en gebouw B.”

Kortom, ook de Commissie voor Welstand en Monumenten is van oordeel dat het bouwplan in strijd is met norm/opdracht 2 van het bestemmingsplan.

Zienswijze 10

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 3 en norm/opdracht 37 van het bestemmingsplan.

Toelichting

Norm/opdracht 3: afstemming Hogeschool én Bloemendaalsweg/Zijlweg

“De te bouwen woningen dienen qua situering, detaillering en materiaalgebruik te worden afgestemd op zowel de nieuwbouw van de Hogeschool als op de (deels historische) bebouwing aan de Bloemendaalseweg en Zijlweg.”

gelezen in samenhang met:

Norm/opdracht 37: afstemming op bestaande bebouwing

“Met behulp van situering, vorm en materiaalkeuze van de bebouwing dient te worden zorg gedragen voor een goede afstemming op de nieuwbouw van de Hogeschool Haarlem, alsmede op de (deels historische-) bebouwing aan de Bloemendaalseweg en Zijlweg.”

De Bloemendaalseweg en de Zijlweg bestaan uit een aaneenschakeling van woningen in een lintvormige opzet met verspringende gevels, afwisselende hoogte, en grote verscheidenheid in dakvormen, detaillering en materiaalgebruik.

De Bloemendaalseweg heeft een situering en een vorm van lintvormige bebouwing en verspringende gevels met kappen en een goothoogte die varieert van 7 tot 10 meter, de nokhoogte van de bebouwing varieert van 9 tot 13 meter. De twee onder een kap woning aan de Bloemendaalseweg heeft een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 7 meter. Het materiaalgebruik is overwegend baksteen.

De meest nabijgelegen appartementsgebouwen in het bouwplan hebben een bouwhoogte van 9 tot 15 m, plat dak en geen enkele baksteen.

De Zijlweg heeft een situering en een vorm van lintvormige bebouwing met kappen en goothoogte van 3 tot 6 m en een nok hoogte van 9 tot 13m. Het toegepaste materiaal is baksteen.

De meest nabijgelegen gebouwen in het bouwplan, hebben een bouwhoogte van 9 tot 15 m, plakdak en geen enkele baksteen.

De conclusie kan dan ook geen andere zijn dan dat het bouwplan objectief in strijd is met norm/opdracht 3 en norm/opdracht 37 van het bestemmingsplan.

Noch qua situering, noch qua detaillering, noch qua vorm en noch qua materiaalkeuze zijn de 5 appartementsgebouwen afgestemd op de (deels historische) bebouwing aan de Bloemendaalseweg en de Zijlweg.

Dat is geen kwestie van smaak, dat is geen kwestie van welstand (zoals ten onrechte door u en BAM is gesuggereerd), dat is objectief vast te stellen door elk weldenkend mens, door elke leek op het gebied van woningbouw en architectuur die een blik werpt op de maquette en de bouwtekeningen en die vergelijkt met de bestaande bebouwing aan de Bloemendaalseweg en de Zijlweg

De Commissie voor Welstand en Monumenten gaf overigens over dit gebrek aan afstemming op de bebouwing aan de Bloemendaalseweg in eerdergenoemd advies van 11 april 2005 ook al aan:

“De commissie merkt op, dat de gebouwen A en B ter plekke van het voormalige Marine Hospitaal in hoogte en volumeomvang een behoorlijke schaalvergroting laten zien t.o.v. de bebouwing aan de Bloemendaalse weg. Dit wordt nog eens versterkt doordat hoogteverschillen en de parcellering, die kenmerkend is voor de bebouwing aan de Bloemendaalseweg, in de gebouwen A en B ontbreken. In die zin sluiten de nieuwe volumes meer aan bij de Hoge School.”

Zienswijze 11

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 4 van het bestemmingsplan.

Toelichting

Norm/opdracht 4: harmonie met aangrenzende bebouwing

“De hoogte en omvang van de appartementengebouwen zullen in dit verband in harmonie moeten zijn met de aangrenzende bebouwing.”

In deze norm/opdracht wordt de aangrenzende bebouwing genoemd, dat wil zeggen dat de bebouwing dus ook in harmonie moet zijn met de bebouwing aan de Ernst Casimirlaan.

De hoogte en omvang van de Ernst Casimirlaan wordt bepaald door grondgebonden woningen van 3 onder 1 kap en een vrijstaand woongebouw met een maximale gevellengte van 20 meter in twee bouwlagen met een goot op 6 meter en een nok op 10 meter.

Het voorgenomen gebouw (A), dat evenwijdig loopt aan de Ernst Casimirlaan, is 80 m lang en heeft een hoogte van 16 meter. De verschillen van hoogte en omvang van gebouw A zijn

zo buitensporig dat er geen harmonische relatie is met de aangrenzende bebouwing van de de Ernst Casimirlaan.

Ook hier geldt weer dat objectief is vast te stellen dat het bouwplan in strijd is met deze norm/opdracht uit het bestemmingsplan. Vergelijkbaar met de bepalingen in het bestemmingsplan over de hoogte van de gebouwen, die ook resulteren in een bepaalde uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen, zijn in het bestemmingsplan ook normen vastgelegd over de afstemming van de nieuwbouw op de bebouwing in de omgeving.

Zienswijze 12

Het bouwplan is in strijd met het Streekplan en met norm/opdracht 5 en norm/opdracht 38 van het bestemmingsplan.

Toelichting

Norm/opdracht 5: landschappelijke elementen in parkachtig woonmilieu

“Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het terrein vormt bovendien de integratie van bestaande waardevolle landschappelijke elementen in een hoogwaardig parkachtig woonmilieu.”

gelezen in samenhang met:

Norm/opdracht 38: goede landschappelijke inpassing

“Met behulp van situering, vorm en materiaalkeuze van de bebouwing dient te worden zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing.”

In het Streekplan Noord-Holland Zuid zijn Belvederegebieden aangegeven op de kaart “groene en cultuurhistorische waarden”. Het Belvederegebied loopt van de kust tot aan de Randweg, zodat het gehele Marinehospitaal terrein er in valt.

Over Belvederegebieden zegt het Streekplan het volgende:

“In Belvederegebieden worden gebiedseigen ontwikkelingen, die te maken hebben met het bestaande (agrarische) gebruik, nieuwe kleinschalige vormen van recreatie, wonen en werken en groene en blauwe functies niet op voorhand onmogelijk gemaakt. Voorwaarde is een goede visuele en functionele inpassing in het landschap die de ruimtelijke kwaliteit en het specifieke karakter van het gebied aantoonbaar ondersteunt.”

Dit betekent dat deze norm/opdracht zowel in het bestemmingsplan als in het Streekplan is opgenomen en derhalve zwaarwegend is.

Het bouwplan is echter visueel noch functionele ingepast binnen het gebied. De ruimtelijke kwaliteit en het specifieke karakter van het bestaande gebied wordt niet ondersteund door de ontworpen bebouwing.

De strijdigheid van het bouwplan van BAM met de normen 5 en 38, gecombineerd met norm/opdracht 2 (wonen in een park), 3 (afstemming op én de Hogeschool én de Bloemendaalseweg/Zijlweg) en 4 (harmonie met aangrenzende bebouwing) brengt de conclusie mee dat BAM de belangrijkste onderdelen van het Streekplan en het bestemmingsplan heeft genegeerd.

Al zou kunnen worden toegegeven dat norm/opdracht 5 vaag is en mogelijk voor tweërlei uitleg vatbaar, norm/opdracht 38 is glashelder en de combinatie van 38, 5, 2, 3 en 4 laat overduidelijk zien dat BAM met zijn bouwplan afwijkt van norm 38.

De bedoeling van het Streekplan en het bestemmingsplan is dat voor “een goede landschappelijke inpassing” aangesloten wordt bij de omgeving naar alle kanten en de soort woningen die daar al staan en niet alleen naar de oostzijde (Hogeschool).

Bovendien kan met de beste wil van de wereld in het bijzonder van de kolossale gebouwen A en B niet gezegd worden dat die qua vorm “een goede landschappelijke inpassing” zijn in een kleinschalig park.

Van een landschappelijke inpassing aan de Bloemendaalseweg en spoorzijde is in het bouwplan evenmin sprake. Het bos van Landgoed Belvedere gaat doodlopen op het versteende en door gebouwen omgeven plein (in strijd met norm/opdracht 8).

Tevens doet het plan geen recht aan de in paragraaf 2.7 van de Toelichting op het ontwerp-uitwerkingsplan ‘Park Tetrode’ genoemde ecologische verbinding tussen de duinen en Haarlem: zie bijvoorbeeld pagina 10:

“De berm van de spoorlijn Zandvoort-Haarlem waar het uitwerkingsgebied aan ligt is zo’n ecologische verbinding. De spoorberm zelf is smal, maar doordat er ook bredere stukken naast liggen heeft de verbinding een grotere ecologische waarde. Het groen op het terrein van het uitwerkingsplan is zo’n onmisbaar breder stuk”.

Onderaan pagina 10 staat tevens:

“Voor de ecologische dwarsverbindingen (oost-west) vanuit de duinen (Provinciale EHS) naar de stad Haarlem is het van groot belang dat de aanwezige groen en ondergrondse blauwe corridors worden gehandhaafd en versterkt”.

De landschappelijke potenties van het uitwerkingsgebied voor de ecologische functies zijn niet benut. Daartoe zou meer ruimte gereserveerd dienen te worden langs de spoorlijn waardoor de spoorberm ter plaatse van het uitwerkingsgebied verbreed kan worden en geleidelijk kan overgaan in de beplanting die is voorzien langs de zogenaamde “vrije zone langs de spoorbaan, waarin opgenomen de langzaam verkeersroute station Overveen-Hogeschool InHolland” (pagina 12 de Toelichting).

Dit pad zou dan niet verhard moeten zijn (bv schelpenpad) en voorzien van brede bloemrijke bermen met verspreide struwelen van duineigen struiken (bv duindoorn, kardinaalsmuts en dergelijke) en bomen. Deze zone zou dan in de richting van Hogeschool In Holland langzaam kunnen overgaan in - bij de daar aanwezige veengrond passende - moerasachtige natuur om aan te sluiten bij de geplande natuurvriendelijke oevers van de waterpartijen. Op deze wijze

zou de ecologische corridorfunctie van het uitwerkgebied concrete vorm krijgen en zou de verbindingsfunctie voor reptielen, amfibieën, vogels, vlinders en andere insecten versterkt kunnen worden.

De volumina, hoogte en dichtheid van de bebouwing in het centrale en noordelijke deel van het plangebied doet geen enkel recht aan een aantal voor deze omgeving geldende karakteristieken. Dit zijn: het dorpse karakter van Overveen met zijn gevarieerde bebouwing, en de allure van Bloemendaal als mooie gemeente in het groen.

Op diverse plaatsen in de Toelichting op het eerder ontwerp-Uitwerkingsplan 'Park Tetrode' wordt gerefereerd aan de afstemming van de te realiseren bebouwing op de omgeving.

Zie pagina 2: *“De nieuwbouw dient te worden afgestemd op de nieuwbouw van de in de gemeente Haarlem gelegen Hogeschool InHolland en op de bebouwing aan de Bloemendaalseweg en Zijlweg.”*

Zie pagina 4:

“Het woningbouwproject op het voormalige Marinehospitaal terrein zal zodoende passend worden afgestemd op zowel de nieuwbouw van de Hogeschool InHolland aan de Haarlemse kant alsmede op de bebouwing aan de Bloemendaalseweg en Zijlweg”. Pg 4: ‘...op gepaste afstand van de omliggende bebouwing worden geprojecteerd.’

In de Ontwerp Welstandsnota Bloemendaal (eerste herziening Gebied 3A terrein voormalig Marinehospitaal 25-11-2005) wordt gemeld (pagina 2):

“Bij het inpassen van bebouwingvormen is het respect voor het oorspronkelijke ruimtelijke beeld en karakter van het gebied van belang’. ‘Een open bebouwingsstructuur is nodig om het groene karakter en de zichtlijnen te kunnen behouden’. ‘Wenselijk is de nieuwbouw op de oorspronkelijke plaats van het Marinehospitaal het zwaartepunt te laten vormen. ... De bebouwing ter plaatse van het Marinehospitaal vormt een verfijnde schakel tussen de Bloemendaalseweg en de bebouwing van de Hogeschool InHolland’. ... ‘Hier kan de bebouwing groter en hoger zijn, vergelijkbaar met de schaal van de bebouwing die zich aan de oostzijde van het gebied bevindt.’

Het valt op dat bij deze beschouwingen de spoorlijn en de aan de overzijde van de spoorlijn gelegen bebouwing in de Ernst Casimirlaan en de Jan Willem Frisolaan niet genoemd worden.

Te constateren is echter dat daar kleinschalige bebouwing ligt van dertiger jaren villa's in blokken van 3 woningen alsmede een karakteristieke bollenschuur uit 1894. Deze bebouwing is kleinschaliger dan de aaneengesloten bebouwing langs de Bloemendaalseweg en verre van stedelijk. Tevens is er op te wijzen dat bestudering van een luchtfoto van het voormalige Marinehospitaal laat zien dat het zwaartepunt van de thans geplande bebouwing dicht bij het spoor ligt en verder naar het oosten doorloopt dan het voormalige Marinehospitaal.

Daardoor komt er naast de spoorbaan een massieve eentonige bebouwingswand, waarvan de architectuur tevens in tegenspraak is met het gewenste streven van *“alzijdige oriëntatie en uitstraling van de gebouwen”* (pagina 3 Welstandsnota). Het Marinehospitaal was niet over de hele noordlengte zo hoog als het geplande gebouw en was veel aardiger van architectuur: leien daken, terugspringende gevelpartijen gelardeerd met een lieflijk torenspitsje. Tevens kwam de nieuwere bebouwing aan de achterzijde van het Marinehospitaal niet boven de spoordijk uit.

De conclusie kan geen andere zijn dan dat het plan aan de noordzijde geen enkel recht doet aan zijn omgeving.

Zienswijze 13

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 6 van het bestemmingsplan.

Toelichting

Norm/opdracht 6: (relatief) ruime afstand van Bl.dlse.weg en Bijdorplaan/Zijlweg

“In verband met de te realiseren openheid van het woongebied en vanwege de ligging in een groene lob c.q. ecologische hoofdstructuur, dient de bebouwing op ruime afstand van de Bloemendaalseweg (niet dichterbij dan het voormalige hospitaal) en op relatief ruime afstand van de Bijdorplaan/Zijlweg te worden gesitueerd.”

De afstand van de geplande parkeergarage tot de Bloemendaalseweg is 5 – 10 meter.

De afstand van het voormalige Marinehospitaal tot de Bloemendaalseweg was 25 meter.

Het terrein tussen de Bloemendaalseweg en de vroegere gevel van het Marinehospitaal was een open en glooiend gebied met groene elementen.

Dit open gebied met glooiingen verdwijnt en hiervoor komt over het grootste deel van de breedte de parkeergarage. Het gebied tussen de parkeergarage en de Bloemendaalseweg wordt opgevuld met grond.

De vroegere openheid en de speelse glooiing is dus verdwenen en de bebouwing ligt wezenlijk, gemiddeld 17 meter, dichterbij de Bloemendaalseweg.

De afstand van de geplande gebouwen C, D en E tot de Bijdorplaan is gemiddeld 8 meter.

De afstand van gebouw E tot de Zijlweg is 6 meter.

Deze kleine afstanden zijn te beperkt om de verlangde openheid te realiseren.

Zienswijze 14

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 7 van het bestemmingsplan.

Toelichting

Norm/opdracht 7: groenbuffer tussen nieuwe en bestaande bebouwing

“De niet te bebouwen ruimte tussen bestaande (woon-)bebouwing en de geprojecteerde nieuwbouw dient te worden ingericht als groenbuffer.”

Er is geen groenbuffer tussen de bestaande bebouwing in de Bijdorplaan en de nieuwbouw.

Deze ruimte is ingericht ten behoeve van parkeren.

Tussen gebouw A en de Ernst Casimirlaan is een voetpad geprojecteerd van 1,80 m breed.

Over dit pad lopen honderden studenten per dag naar de Hogeschool en het gaat hier dus om een hoofdverkeersverbinding.

Door een groenbuffer kan geen hoofdverkeersverbinding lopen, dus deze zone kan niet onder de kwalificatie groenbuffer vallen.

Zienswijze 15

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 8 van het bestemmingsplan.

Toelichting

Norm/opdracht 8: groenbuffer tussen de nieuwe gebouwen

“De ruimte tussen de te bouwen appartementsgebouwen onderling dient op gelijke wijze te worden ingericht. Door het opnemen van waterpartijen kunnen de groenbuffers worden opgewaardeerd.”

Norm/opdracht 8 dient gelezen te worden in samenhang met norm/opdracht 7. Met de bepaling dat de ruimten tussen de te bouwen appartementsgebouwen “op gelijke wijze” moeten worden ingericht, kan niet anders zijn bedoeld: “als groenbuffer”.

In de ruimte tussen de gebouwen A en B is een parkeergarage geprojecteerd; het dak ervan vormt een versteend doodlopend plein met plantenbakken.

Tussen de gebouwen C en D is een containeropstelplaats geprojecteerd en tussen gebouwen D en E is een bovengrondse parkeervoorziening geprojecteerd.

Er is dus alleen tussen de gebouwen B en C sprake van een groenbuffer.

Zienswijze 16

Het bouwplan is in overeenstemming met norm/opdracht 9 van het bestemmingsplan.

Toelichting**Norm/opdracht 9: wandelroute station Overveen –Hogeschool**

“Ten behoeve van de bereikbaarheid van de Hogeschool dient te worden voorzien in een wandelroute station Overveen - Hogeschool Haarlem.”

Zienswijze 17

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 10 van het bestemmingsplan.

Toelichting**Norm/opdracht 10: (openbaar) waardevol groen**

“Het waardevolle groen, dat karakteristiek is voor Bloemendaal dient gerespecteerd te worden en zo min mogelijk te worden aangetast door hinderlijke hekwerken e.d., die bedoeld zijn om een scheiding tussen privé en openbaar gebied aan te brengen. In het algemeen dient te worden nagestreefd, dat erfafscheidingen (voor zover noodzakelijk) zoveel mogelijk in de vorm van een groenvoorziening worden aangebracht.”

Aan deze norm komt naast norm/opdracht 14 over de waardevolle bomen zelfstandige betekenis toe, omdat deze norm ruimer is geformuleerd: al het waardevolle groen (dus ook “gewone” bomen) dient gerespecteerd te worden.

Door het voorgenomen kappen van 255 (83%) van de in totaal 309 op het terrein aanwezige bomen wordt “het waardevolle groen, dat karakteristiek is voor Bloemendaal” niet gerespecteerd.

Zienswijze 18

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 11 van het bestemmingsplan.

Toelichting

Norm/opdracht 11: differentiatie situering en bouwhoogte

“Een differentiatie in situering en bouwhoogte dient zorg te dragen voor de nodige accenten, de begeleiding van wandelroutes en zichtlijnen.”

Er is een wandelroute van de Bloemendaalseweg tussen de spoorlijn en gebouw A naar de Hogeschool. Deze route loopt langs een hoge gevel van een 16 meter hoog gebouw; er is geen sprake van enig accent. Er is geen zichtlijn vanuit de route naar het park.

Bij de Bijdorplan blokkeert de bebouwing 70% van het zicht vanuit de Bijdorplan op het gebied.

Vanaf de Bloemendaalseweg blokkeert de 16 meter hoge bebouwing vrijwel alle zicht op het park. Er blijft slechts een kijkgat van 17 meter breed open.

Op geen enkele wijze is bij dit bouwplan aandacht besteed aan norm/opdracht 11. Zoals hiervoor al is aangegeven, zijn de gebouwen volstrekt fantasieloos langs de randen van het terrein geplaatst, keurig op een rijtje. De bouwhoogte is vrijwel overal gelijk, de vormgeving idem. Accenten zijn er nauwelijks. Van de begeleiding van wandelroutes en zichtlijnen door differentiatie van situering en bouwhoogte is geen sprake.

Zienswijze 19

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 12 van het bestemmingsplan wat betreft de hoogte van de gebouwen. Wat betreft de omvang van de gebouwen spreekt het bestemmingsplan een wens uit, die overigens niet wordt vervuld. De gebouwen E, D en met name C zijn zondermeer als grote gebouwen aan te merken.

Toelichting**Norm/opdracht 12: op zuidelijke terreinhelft kleinschalige bebouwing**

“Gelet op de waardevolle bomen en waterpartijen op de zuidelijke terreinhelft is het gewenst om daar relatief kleinschalige bebouwing te situeren. Hier kan een bouwhoogte worden toegestaan van ten hoogste drie lagen”

Op de zuidelijke terreinhelft liggen de gebouwen C, D en E met respectievelijk 27, 6 en 3 appartementen

Er is sprake van grote gebouwen, in het bijzonder gebouw C, daar waar het bestemmingsplan het gewenst acht om kleinschalige bebouwing te realiseren.

De bouwhoogte van drie lagen wordt overschreden bij gebouw C en D met respectievelijk 3 lagen en 1 laag.

Zienswijze 20

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 13 van het bestemmingsplan.

Toelichting**Norm/opdracht 13: op noordelijk deel diverse afmetingen**

“Op het open noordelijk deel van het terrein kunnen appartementsgebouwen in diverse afmetingen worden gesitueerd met een bouwhoogte van ten hoogste vijf lagen, met uitzondering van bebouwing direct langs de spoorlijn, waar de hoogte ten hoogste drie lagen mag bedragen.”

Op het noordelijk deel van het terrein staan de gebouwen A en B en een op de begane grond gelegen parkeergarage. De bouwhoogte van de gebouwen A en B zijn gelijk.

Er is dus geen sprake van diversiteit.

De hoogte van gebouw A is vier bouwlagen op de parkeergarage, dus in totaal vijf bouwlagen. Een bouwlaag is een doorlopend deel van het gebouw dat in gebruik is tijdens het normale gebruik van het gebouw. Dus in geval van gebouw A dient de parkeergarage ook als bouwlaag te tellen. Het gebouw A is dus twee bouwlagen te hoog.

Bovendien valt op dat de bouwlagen zijn berekend vanaf het maaiveldniveau van de Bloemendaalseweg, waarbij dus uitsluitend verdiepingen die boven dit maaiveldniveau zijn gelegen als bouwlaag worden meegerekend.

Dit is ten onrechte gedaan.

De werkelijkheid is dat het maaiveld van vrijwel het gehele terrein beneden het niveau van de Bloemendaalseweg ligt, en wel circa twee meter lager, dat wil zeggen bijna een bouwlaag.

Onbegrijpelijk is dat bij de berekening niet het maaiveldniveau van de Bijdorplan is aangehouden, omdat dit beter overeenkomt met het niveau van het terrein. Daardoor zou van meer bouwlagen dan in het bouwplan aangenomen, moeten worden uitgegaan, waardoor eens te meer de conclusie voorligt dat niet wordt voldaan aan norm/opdracht 13.

Het in het bouwplan nagestreefde stedelijk accent levert overigens – uiteraard – geen argument op om het bestemmingsplan op zij te zetten.

Zienswijze 21

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 14 en norm/opdracht 39 van het bestemmingsplan.

Toelichting

Norm/opdracht 14: waardevolle bomen handhaven

”De waardevolle bomen (zie bijgevoegde groenkaart in de bijlage van het Bestemmingsplan) dienen te worden gehandhaafd.”

gelezen in samenhang met:

Norm/opdracht 39: waardevolle groene elementen

“Waardevolle groene elementen, waaronder in elk geval de bomen die zijn aangeduid op bijlage 2 van deze voorschriften (groenkaart), dienen te worden gehandhaafd.”

Op zichzelf is te billijken dat wordt uitgegaan van een recenter bomeninventarisatie dan de groenkaart bij het bestemmingsplan. Uit de cijfers (zie ook zienswijze 40 over de aantasting van natuurwaarden) blijkt echter dat slechts een klein deel van de te kappen 255 bomen wordt gekapt wegens de slechte staat; het overgrote deel van de te kappen bomen moet verdwijnen omdat ter plekke een gebouw, een waterpartij of een verharding (pad) wordt aangelegd.

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 14 en norm/opdracht 39 omdat ook uitgaande van de recenter bomeninventarisaties sprake is van de kap van vele waardevolle bomen, die destijds waardevol waren en dat nu nog zijn..

Op grond van de Bomeninventarisatie van Hollandschap BV d.d. 23-03-2006 kan worden geconcludeerd dat het voornemen bestaat:

- een aantal waardevolle bomen te kappen, wegens 'gebouw' of 'water'.

Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Het betreft hier vaak grote mooie landschappelijk bepalende bomen met een stamdiameter van 50 cm of meer en soms zelfs meer dan 1 meter o.a. boom 163, 18, 20, 27, 59, 217, 143, 144, 147, 69, 72, 230, 83, 81, 179.

- een aantal waardevolle bomen te kappen wegens de slechte onderhoudstoestand waarin ze verkeren. Dit lot was al eerder de Bosuilboom op het terrein van Villa Tetrode beschoren.

Te constateren is dat er sinds 10 jaar geen enkel onderhoud gepleegd is.

Tevens is het advies om Ceder 7, 8 en 9 te kappen wegens 'veel schade' onterecht. De bomen missen weliswaar een deel van de kroon door stormschade, maar dit is niet als 'veel schade' te classificeren. Deze bomen zijn ondanks de schade nog steeds landschappelijk beeldbepalende bomen die bovendien eerder als waardevol zijn geclassificeerd.

- een aantal waardevolle bomen te kappen vanwege de reden 'gn toek boom', een aanduiding die in het rapport niet gedefinieerd wordt.

Ook hier betreft het echter vaak grote bomen met een stamdiameter van meer dan 50 cm en vaak meer dan 1 meter o.a. 226, 218, 94, 74, 93, 97, 159).

- geadviseerd wordt om de dikste beuk op het terrein (Rode beuk 233; stamdiameter 160 cm) te kappen wegens aanwezigheid van de Korsthoutskoolzwam. Dit is de beuk voor villa Tetrode.

Niet valt in te zien waarom deze zeer waardevolle boom niet door een boomchirurg gered kan worden.

Zienswijze 22

Het bouwplan is in overeenstemming is met norm/opdracht 15 en norm/opdracht 36 van het bestemmingsplan.

Toelichting

Norm/opdracht 15: totale oppervlak aan water

“Daarnaast dient het totale oppervlak aan water tenminste te voldoen aan de door het Hoogheemraadschap van Rijnland gestelde norm.”

gelezen in samenhang met:

Norm/opdracht 36: water

“De totale oppervlakte aan water dient tenminste 6% van het uit te werken gebied te bedragen.”

Uit de stukken blijkt dat het terrein dat oorspronkelijk in het bestemmingsplan de bestemming Uitwerkingsgebied U2 heeft gekregen 2.2 hectare groot is. Op grond van norm/opdracht 36 is 6% water 1320 m² plus de door Rijnland voorgeschreven 678 m²: totaal 1998 m² water. De oppervlakte water in het bouwplan zit hier met 2037 m² boven.

Zou de gemeente echter consequent zijn, dan trekt ze van het oorspronkelijke uit te werken gebied het afgescheiden terrein van de Villa Tetterode af, zodat het aantal m² water lager uitvalt. Immers, het terrein waarop dit bouwplan wordt gerealiseerd is niet meer 2.2 hectare. Hiermee zouden ook weer waardevolle bomen gespaard kunnen worden.

Daarbij rijst nog de vraag of Rijnland de gemeente Bloemendaal niet heeft opgezadeld met een Haarlems probleem, omdat op het grondgebied van Haarlem sloten zijn gedempt ten behoeve van de hogeschool-bouw, welke nu gecompenseerd moeten worden op Bloemendaals gebied..

Zienswijze 23

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 16 van het bestemmingsplan.

Toelichting

Norm/opdracht 16: geluidbelasting door spoorlijn

“Bij de invulling van het gebied moet rekening worden gehouden met de geluidbelasting door de spoorlijn.”

Langs de spoorlijn is in het bouwplan het appartementsgebouw A geprojecteerd. Aan te nemen valt dat hiermee een wand wordt gecreëerd om geluidhinder op het voormalig Marinehospitaalterrein te verminderen.

Maar de geluidhinder voor de bewoners van de Ernst Casimirlaan zal hierdoor aanzienlijk toenemen. Ten onrechte is “bij de invulling van het gebied” hiermee geen rekening gehouden, zodat reeds hierom sprake is van strijdigheid van het bouwplan met norm/opdracht 16. Een en ander heeft er al toe geleid dat de gemeente, ten onrechte vooruitlopend op de onderhavige procedure, een procedure is gestart om ontheffing van de wettelijke grenswaarde ten aanzien van het toegestane geluid te verkrijgen. De daartegen door cliënten eerder ingebrachte bezwaren dienen hier als herhaald en ingelast beschouwd te worden (zie ook zienswijze 43).

Zienswijze 24

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 17 en norm/opdracht 33 van het bestemmingsplan.

Toelichting

Norm/opdracht 17: parkeren niet in het zicht (afwijking 13)

“Het parkeren dient in ieder geval niet in het zicht, bij voorkeur in een parkeergarage, plaats te vinden.”

gelezen in samenhang met:

Norm/opdracht 33: parkeren

“Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost, bij voorkeur onder de bebouwing. Bij de grondgebonden woningen dient het parkeren bij voorkeur inpandig of aangebouwd plaats te vinden.

Om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien moet een parkeernorm van tenminste 1.5 parkeerplaats per woning worden aangehouden.”

Er zijn 43 parkeerplaatsen (in combinatie met de huidige plaatsen) langs de Bijdorplaan geprojecteerd. Deze plaatsen zijn volledig in het zicht van de openbare weg vanuit de Bijdorplaan en het park.

Reeds hierom is het bouwplan in strijd met norm/opdracht 17, waarin is voorgeschreven dat het parkeren “in ieder geval niet in het zicht dient plaats te vinden.”

Volgens dezelfde norm moet het parkeren bij voorkeur in een parkeergarage plaatsvinden. Het bestemmingsplan kent (zie norm/opdracht 19) alleen “de ondergrondse parkeergarage”. De

in/bij gebouw A geprojecteerde garage is geen ondergrondse garage. De garage is volledig in het zicht op het maaiveld geplaatst.

Norm/opdracht 33 schrijft parkeren op eigen terrein voor, bij voorkeur onder de bebouwing. Bij de parkeerplaatsen aan de Bijdorplaan is noch van het een, noch van het ander sprake.

Wat betreft de parkeernorm van tenminste 1.5 parkeerplaats per woning zij hier verwezen naar zienswijze 42 over het parkeren in het algemeen.

Zienswijze 25

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 18 van het bestemmingsplan.

Toelichting

Norm/opdracht 18: ontsluitingspunten voor autoverkeer

“Ten behoeve van de ontsluiting voor het autoverkeer kunnen geen nieuwe ontsluitingspunten vanaf de Bloemendaalseweg worden gerealiseerd. De verkeersontsluiting zal derhalve vanaf Haarlems grondgebied plaatsvinden.”

In het bouwplan is wel een ontsluitingspunt naar de Bloemendaalseweg opgenomen. Het ontwerp van de verkaveling had zo kunnen worden ingericht dat alle ontsluitingen, ook die van de nooddiensten via de Bijdorplaan hadden kunnen lopen.

De parkeergarage heeft een beschikbare hoogte van 2,20 meter en is dus alleen toegankelijke voor kleine bestelwagens. Dit betekent dat alle postbestellingen en alle leveranciers voor de bewoners en de welzijnsvoorziening gebruik zullen moeten maken van de toegang via het gebied tussen de gebouwen A en B. Het is niet aan te nemen dat deze leveranciers ergens langs de Bloemendaalseweg zullen parkeren en meer dan 80 meter (eventueel met een

karretje) zullen lopen naar de ingang van gebouw A of B. De gemeente zal door het huidige ontwerp gedwongen worden hierin toe te stemmen. Dit betekent dat de dagelijkse leveranciers gebruik zullen (gaan) maken van de ontsluiting aan de Bloemendaalseweg. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.

Zienswijze 26

Het bouwplan is op enkele onderdelen in strijd met norm/opdracht 19 van het bestemmingsplan, waarin een limitatieve opsomming is opgenomen van op het terrein toegestane bestemmingen. Immers, de welzijnsvoorziening past niet in de hier geformuleerde, op het terrein toegestane bestemmingen, gelet op het feit dat een vrijstelling op grond van artikel 19 WRO voor deze voorziening noodzakelijk wordt geacht. Voor de andere afwijkingen is verzuimd een vrijstelling van het bestemmingsplan voor te nemen.

Norm/opdracht 19: bestemmingen

“In het gebied mogen de volgende bestemmingen worden opgenomen: ‘wonen’, ‘gestapelde woningen’, ‘ondergrondse parkeergarages’, ‘verkeersdoeleinden’, ‘verblijfsgebieden’, ‘openbaar groen’, ‘erf’, ‘tuin’, ‘water’ en ‘geluidwerende voorzieningen’.

Welzijnsvoorzieningen en woonvoorzieningen Stichting Dol-fijn

Hoewel cliënten op zichzelf geen bezwaar hebben tegen de realisering van deze twee nieuwe ontwikkelingen, dient formeel vastgesteld te worden dat deze bestemmingen niet in norm/opdracht 19 voorkomen.

Parkeergebouw bovengronds

Als toelaatbare bestemming voor parkeren noemt het bestemmingsplan alleen ‘ondergrondse parkeergarages’. De in de tekeningen getoonde parkeermogelijkheid is geen ondergrondse

parkeergarage maar een gebouw dat op het bestaande maaiveld wordt geplaatst (in pandig parkeren). Dit blijkt uit het feit dat de vloer van de parkeergarage hetzelfde peil heeft als de Zijlweg en de Bijdorplaan. Het ontsluitingspunt ligt aan de Bijdorplaan. De Bijdorplaan ligt op 400 mm + NAP. De rijvloer van de garage op 425 mm + NAP. De parkeergarage ligt 2,5 cm hoger t.o.v. de Bijdorplaan. Dit is dus geen ondergrondse parkeergarage terwijl hier het bestemmingsplan voorschrijft dat de parkeergarage ondergronds moet zijn.

Tuin tussen ringvormig gebouw en garage heeft niet bestaande bestemming.

De ruimte tussen gebouw B en de garage (op maaiveld peil) heeft feitelijk een niet in norm/opdracht 19 voorkomende bestemming gekregen. Deze ruimte is niet openbaar toegankelijk, maar ook niet aan te merken als erf of tuin.

Park en openbaar groen

Het groen was in het voorontwerp-uitwerkingsplan, dat weliswaar niet verder in procedure is gebracht, maar een gedetailleerde beschrijving inhield van de plannen van BAM, verdeeld in twee bestemmingen, te weten openbaar groen en park, waarvan de laatste niet voorkomt in norm/opdracht 19. Aangenomen mag worden dat de reden om naast openbaar groen de bestemming park op te nemen is dat het park dus niet openbaar zal zijn. Ook de tekening lijkt aan te geven dat het park niet openbaar toegankelijk is.

Zienswijze 27

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 20 van het bestemmingsplan.

Toelichting

Norm/opdracht 20: aantal woningen

“Het aantal woningen dient minimaal 60 en maximaal 90 te bedragen.”

In het plan worden negen wooneenheden voor Dolfijn opgenomen. Deze 9 wooneenheden worden door u blijkens uw brief van 12 oktober 2006 aan de raad op “volkshuisvestelijke gronden” aangemerkt “als de huisvesting van 1 huishouden.

In het bestemmingsplan is niet alleen bepaald dat er uitsluitend woningen op het terrein gebouwd mogen worden, in norm/opdracht 20 is het aantal woningen in verband met de beperkte ruimte op het terrein vastgesteld op maximaal 90. Een juiste en redelijke uitleg van het bestemmingsplan en een zorgvuldige omgang met het terrein brengt dan mee dat bij het realiseren van een voorziening als de woonruimte voor de stichting Dol-fijn, waarmee cliënten op zichzelf instemmen, gekeken wordt naar het totale ruimtebeslag dat deze voorziening inneemt.

Niet vol te houden is dat dit de ruimte van 1 woning is, zodat het bouwen van 89 woningen én de woonvoorziening voor de stichting Dol-fijn in ieder geval strijd oplevert met norm/opdracht 20 van het bestemmingsplan.

Los hiervan wordt deze norm al aanzienlijk overschreden door de toevoeging van 300m² voor de welzijnsvoorziening. Ook het realiseren van deze nieuwe functie, waartegen op zichzelf geen bezwaar is, had moeten leiden tot een terugdringing van het aantal te realiseren woningen.

Zienswijze 28

Het bouwplan is weliswaar niet in strijd met norm/opdracht 21 van het bestemmingsplan, maar het feit dat in het bouwplan van BAM geen enkele grondgebonden woning is gepland (villa of eensgezinswoning; zie norm/opdracht 1) , is tekenend voor de wijze waarop BAM is omgesprongen met het bestemmingsplan en levert sowieso strijd op met de normen/opdrachten uit het bestemmingsplan met betrekking tot de inpassing van het bouwplan in de bebouwde en landschappelijke omgeving.

Toelichting**Norm/opdracht 21: soort woningen: grondgebonden en gestapeld**

“In het gebied mogen grondgebonden en gestapelde woningen worden gebouwd.”

Van deze norm zou gezegd worden dat het een vage norm is door het gebruik van het woord mogen. Er worden in het bouwplan echter in het geheel geen grondgebonden woningen gerealiseerd. Dat er geen grondgebonden woningen in het bouwplan zitten, is kenmerkend voor de wijze waarop BAM met artikel 24 omspringt. Het plan kent alleen grote appartementsgebouwen met gestapelde woningen, terwijl er in de omgeving op de Ernst Casimirlaan, de Bloemendaalseweg en de Zijlweg overwegend grondgebonden woningen staan. Bovendien passen de grote appartementsgebouwen, zoals al uitvoerig is uiteengezet, ook overigens in het geheel niet in de omgeving.

Zienswijze 29

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 22 van het bestemmingsplan.

Toelichting**Norm/opdracht 22: bouwhoogte van de gebouwen**

“De bouwhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 15.00 meter bedragen.”

Gebouw C is 0,5 meter te hoog. Dit is niet marginaal, aangezien gebouw C over 45 meter te hoog is en beeldbepalend is in de Bijdorplan. Er is, anders dan in de onderbouwing wordt beweerd, geen stedenbouwkundig beeld met te hoge gebouwen beoogd in het bestemmingsplan.

Ook de 5 bouwlagen van gebouw A zijn in strijd met norm/opdracht 22 (zie norm/opdracht 13).

Zienswijze 30

Dat het bouwplan in strijd is met norm/opdracht 23 van het bestemmingsplan is (nog) niet gebleken.

Toelichting

Norm/opdracht 23: bouwhoogte van de erfafscheidingen

“De bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 1.00 meter bedragen voor de voorgevelrooilijn.”

Zienswijze 31

Dat het bouwplan in strijd is met norm/opdracht 24 van het bestemmingsplan is (nog) niet gebleken.

Toelichting

Norm/opdracht 24: bouwhoogte bouwwerken, geen gebouw zijnde

“De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 3.00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 6.00 meter mag bedragen.”

Zienswijze 32

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 26, norm/opdracht 28 en norm/opdracht 31 van het bestemmingsplan.

Toelichting

| | |
|--------------------------|---|
| Norm/opdracht 25: | afstand tot de spoorlijn |
| Norm/opdracht 26: | de woningen aan de Bloemendaalseweg |
| Norm/opdracht 27: | de bedrijfsbebouwing Bloemendaalseweg |
| Norm/opdracht 28: | de Bloemendaalseweg |
| Norm/opdracht 29: | de Bijdorpslaan/Zijlweg |
| Norm/opdracht 30: | de oostelijke bestemmingsgrens |
| Norm/opdracht 31: | de woningen onderling in noord en zuid |

“De afstand tussen de grondgebonden en/of gestapelde woningen in het uitwerkingsgebied

(25) en het hart van de spoorlijn dient tenminste 20 meter te bedragen.”

(26) en de woningen aan de Bloemendaalseweg dient tenminste 25 meter te bedragen.”

(27) en de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Bloemendaalseweg dient tenminste 15 meter te bedragen.”

(28) , dat direct grenst aan de Bloemendaalseweg, dient tot aan het hart van de Bloemendaalseweg tenminste 35 meter te bedragen.”

(29) en het hart van de Bijdorpslaan/Zijlweg dient tenminste 12 meter te bedragen.”

(30) en de oostelijke bestemmingsgrens, grenzend aan de Hogeschool, dient tenminste 5 meter te bedragen.”

(31) onderling in het noordelijk deel van het uitwerkingsgebied dient tenminste 20 meter te bedragen, in het zuidelijk deel van het uitwerkingsgebied tenminste 8 meter.”

Norm/opdracht 26: de woningen aan de Bloemendaalseweg

(26) en de woningen aan de Bloemendaalseweg dient tenminste 25 meter te bedragen.”

De afstand tussen gebouw B en het witte hoekhuis is 22 meter, dit is 3 meter te weinig.

Norm/opdracht 28: de Bloemendaalseweg

(28), dat direct grenst aan de Bloemendaalseweg, dient tot aan het hart van de Bloemendaalseweg tenminste 35 meter te bedragen.”

De parkeergarage is een zelfstandig gebouw dat op het maaiveld geplaatst wordt en deels in het talud langs de Bloemendaalseweg is ingegraven. Het gebouw loopt door tot ongeveer 14 meter van het hart van de Bloemendaalseweg; dit is 21 meter minder dan toegestaan en dit is niet toelaatbaar.

De afstand van 35 meter is in het bestemmingsplan opgenomen om te bereiken dat het kenmerkende talud langs de Bloemendaalseweg in stand kan blijven. Door de voorgenomen parkeergarage wordt het talud voor de helft weggenomen.

Het dak van het parkeergebouw ligt ongeveer 3,5 meter boven het maaiveld en vormt nabij de Bloemendaalseweg een betonnen vloer van 20 breed bij 30 meter lang. Dit betonnen vlak kan niet in het landschap ingepast worden en het huidige open talud langs de Bloemendaalseweg wordt er door gehalveerd.

Het bouwplan probeert deze betonnen vloer te verbergen onder negen in 2 meter grote potten geplaatste bomen. Dit kan niet worden aangemerkt als wonen in het groen.

Door het halveren van de lengte van het talud en dit deels te vervangen door het betonnen dak van de parkeergarage gaat de sierlijke overgang van het Marinehospitaalterrein via de Bloemendaalseweg naar het aan de andere zijde van de Bloemendaalseweg gelegen landgoed Belvédère volledig verloren.

Norm/opdracht 31: de woningen onderling in noord en zuid (afwijking 18)

(31) onderling in het noordelijk deel van het uitwerkingsgebied dient tenminste 20 meter te bedragen, in het zuidelijk deel van het uitwerkingsgebied tenminste 8 meter.”

De afstand tussen de gebouwen A en B in het noordelijk deel van het uitwerkingsgebied is niet 20 maar slechts 10 meter.

Deze in het bestemmingsplan gespecificeerde 20 m garandeert de eerdergenoemde openheid en zichtlijnen die een waardevolle landschappelijke inpassing mogelijk moeten maken.

Door de smalle afstand tussen gebouw A en B en de verdiepte (halfverharde?) tuin binnen het ringvormige gebouw B ontstaat een 10 tot 20 meter smalle en 80 meter lange stenen strook langs de gevel van gebouw A en twee gesloten zijgevels van gebouw B. Deze strook is even breed als de nabijgelegen winkelstraat in Overveen, terwijl de dakranden twee maal (!) zo hoog zijn.

Langs de rand van deze 80 meter lange strook staat halverwege een cilindervormige glazen kiosk met een diameter van 10 meter als ingang naar de parkeergarage en gebouw B.

Een dergelijk versteend en grootstedelijk gebiedje is volstrekt onbekend in Bloemendaal en volstrekt in tegenspraak met de verlangde waardevolle (landschappelijke) inpassing in de omgeving.

Door de vlak bij de kust vaak stevige wind moet gevreesd worden dat in de nauwe doorgang tussen gebouw A en B grote windsnelheden kunnen optreden, waarvoor aanvullende bouwkundige voorzieningen noodzakelijk zullen zijn.

Zienswijze 33

Dat het bouwplan in strijd is met norm/opdracht 32 van het bestemmingsplan is (nog) niet gebleken, zij het dat de parkeergarage geen ondergrondse parkeergarage is (zie norm/opdracht 19).

Toelichting**Norm/opdracht 32: toegang ondergrondse parkeergarage**

“Binnen een afstand van ten hoogste 15.00 meter uit het op de plankaart aangegeven “ontsluitingspunt” dient de toegang van de ondergrondse parkeergarage te worden geprojecteerd.”

Zienswijze 34

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 34 van het bestemmingsplan.

Toelichting**Norm/opdracht 34: parkgebied**

“Het binnen het uitwerkingsgebied bestaande parkgebied mag bij de uitwerking zo min mogelijk worden verschoven; het beoogde grondoppervlak en de relaties dienen te worden gehandhaafd.”

Deze norm/opdracht schrijft voor dat het parkgebied niet mag worden verschoven, alsmede dat “het beoogde grondoppervlak en de relaties dienen te worden gehandhaafd”.

Dit laatste is absoluut niet het geval. De relaties tussen Villa Tetterode en het oorspronkelijke parkgebied worden geheel doorgeknipt (bv. voortuin/achtertuin), terwijl het oppervlak van het oorspronkelijke parkgebied wel degelijk wordt verkleind, omdat de nieuwe eigenaar van de villa ook nog een stukje tuin meekrijgt.

Zo bezien wordt het parkgebied ook nog verschoven.

Zienswijze 35

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 35 van het bestemmingsplan.

Toelichting

Norm/opdracht 35: langzaam verkeersroutes

“De op de plankaart binnen het uitwerkingsgebied aangegeven langzaam verkeersroutes dienen te worden gerespecteerd.”

In het bestemmingsplan zijn op de kaart in ieder geval 2 routes aangegeven die vrij centraal in het park splitsen. Eén van de routes begint volgens de tekening van het bestemmingsplan in het openbare gebied, op de as van de Bijdorplaan. Daar mee ligt het startpunt vast. De route loopt naar de spoorovergang, daarmee ligt de eindbestemming vast. Tussen start en einde komt de route in het park samen met een andere route. Dit is de route Zijlweg - spoorovergang. Daarmee zijn de routes in bestemmingsplan technisch gekoppeld en gewaarborgd.

In het bouwplan is het niet mogelijk vanuit de Bijdorplaan in het park te komen. Je moet omlopen naar de Zijlweg en dan langs Villa Tetrode het park in. Een andere weg is via het schoolplein van de Hogeschool, langs de gebouwen van de Hogeschool met diverse hoogteverschillen en dan vervolgens tussen gebouw A en de spoorlijn naar het centrum van Overveen. Het is niet aan te nemen dat het terrein van de Hogeschool 's nachts openbaar toegankelijk is. Er is geen koppeling met de andere route in het bestemmingsplan. Ook loopt de route niet in het park waardoor het geen waardevol verblijfsaspect kan krijgen. Voor de bewoners van de Bijdorplaan is de kwaliteit van de route naar het winkelcentrum Overveen overdag sterk verminderd en 's nachts blijft voor een gang naar het station in het beste geval,

als het terrein van de Hogeschool al niet zou worden afgesloten, een donker pad over langs de gevels van de Hogeschool, het gymnastieklokaal en gebouw A.

Zienswijze 36

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 40 van het bestemmingsplan.

Toelichting

Norm/opdracht 40: openheid van het gebied

“De openheid van het gebied dient te worden gerespecteerd.”

Als alle hiervoor geuite bezwaren van cliënten in gezamenlijk verband worden gezien, zal duidelijk zijn dat met dit bouwplan van BAM evident niet aan deze norm wordt voldaan. Wie vijf veel te grote appartementsgebouwen situeert aan de randen van een relatief klein gebied van 2.2 hectare, kan niet verwachten dat hij daarmee de openheid van dat gebied respecteert.

Wie naast “openbaar groen” een (kennelijk niet openbaar) “park” in het leven roept, doet afbreuk aan de openheid van het gebied.

Wie de routestructuur van de paden wijzigt, neemt een loopje met de openheid van het gebied.

Wie de grote gebouwen A en B pal op elkaar zet, schermt het noordelijk gedeelte van het gebied af met een enorme muur en heeft geen oog voor de openheid van het gebied.

Wie de Villa Tetterode afsplitst van de daarbij horende tuin en aan een particulier verkoopt, kan goed rekenen, maar heeft de openheid van het terrein niet op het oog.

Zienswijze 37

Dat het bouwplan in strijd is met norm/opdracht 41 van het bestemmingsplan is (nog) niet gebleken.

Toelichting**Norm/opdracht 41: functionele relaties, sociale veiligheid en recreatie**

“Bij de inrichting van het uitwerkingsgebied dient rekening te worden gehouden met functionele relaties, sociale veiligheid en passieve en actieve recreatie mogelijkheden.”

Zienswijze 38

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 42 van het bestemmingsplan.

Toelichting**Norm/opdracht 42: bouwen volgens goedgekeurde uitwerking**

“a. Bebouwing mag slechts plaatsvinden overeenkomstig een goedgekeurde uitwerking.”

Zie voor deze toelichting zienswijze no 3.

Zienswijze 39

Het bouwplan is in strijd met norm/opdracht 43 van het bestemmingsplan.

Toelichting

Norm/opdracht 43: vrijstelling van derde lid onder a

“b. Burgemeester en wethouders van Bloemendaal zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder a. bepaalde indien het bouwwerk past in een, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de wet ter visie gelegde ontwerputwerking, mits ter zake van deze vrijstelling tevoren van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Voor een toelichting wordt hier verwezen naar zienswijze no 3.

Zienswijze 40

Aantasting van cultuurhistorische- en natuurwaarden

Door de uitvoering van het bouwplan van BAM zal er in Overveen en in de gemeente Bloemendaal een ernstige aantasting gaan plaatsvinden van cultuurhistorische- en natuurwaarden.

Door de verkoop aan particulieren van de “Villa Tetterode” zal dit Rijksmonument vlak achter en naast de villa feitelijk en visueel (middels een haag) worden afgesneden van de achter en naast de woning gelegen 19^e eeuwse tuin. Op het voormalig Marinehospitaal terrein en in de bij Villa Tetterode behorende tuin zullen 255 (83%) van de 309 bomen worden gekapt, waaronder vele stokoude en waardevolle bomen. Deze grootschalige kap van bomen en deze natuurvernietiging van ongekeerde omvang is het directe gevolg van de aanleg door BAM van “Park Tetrode” en in het bijzonder door de omvang van de 5 enorme appartementsgebouwen op het terrein en de verkeerde situering van deze gebouwen en van de nieuw aan te leggen waterpartijen.

Met betrekking tot het park, de tuin, het groen en de bomen is in alle discussies rond dit bouwplan door zowel BAM als de gemeente Bloemendaal de suggestie gewekt dat de cultuur-historische waarden en de natuur in Overveen hen ter harte ging. Nu “het puntje bij het paaltje” komt blijkt een Rijksmonument van zijn tuin te worden ontdaan en worden er 255 bomen gekapt.

Toelichting

Om te beginnen volgt hier een chronologisch overzicht van al hetgeen ondermeer van de zijde van de gemeente Bloemendaal en BAM Vastgoed B.V. de afgelopen jaren is vastgelegd met betrekking tot het park, de tuin, het groen en de bomen op het voormalig Marinehospitaalterrein en het terrein van Villa Tetterode.

In 2002

De raad van de gemeente Bloemendaal stelt het bestemmingsplan “Zijlweg-West e.o.” begin 2002 vast en in mei 2002 keuren GS het bestemmingsplan goed.

Uit de Toelichting op dit plan is het volgende op te maken.

Hoofdstuk 1.3 Aanleiding en doel, blz 3:

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan voor dit gebied is een zodanige regeling te maken dat de door de Hogeschool gewenste concentratie kan worden gerealiseerd en op het terrein van het voormalige Marinehospitaal woningen kunnen worden gebouwd. Hierbij moet rekening worden gehouden met aanwezige monumenten en andere cultuurhistorische waarden. Aan de kant van de

Hoofdstuk 2 Beschrijving van plangebied en functies; 2.1.3 Monumenten en andere opmerkelijke bouwwerken, blz 8:

Het Rijksmonument Zijlweg 17 betreft een uit 1860-1870 daterende villa, genaamd Tetterode en gebouwd in eclectische trant, omgeven door een ruime, in landschappelijke stijl vermoedelijk naar ontwerp van L.A. Springer aangelegde tuin, met bijbehorend hekwerk en twee latere bakstenen pijlers waarop de naam van de villa in de afdekplaten is uitgehakt. De tuin is eveneens opgenomen als rijksmonument. De vijvers die in de Springertuin zijn gelegen kunnen worden gezien als kerncomponenten die een grote inbreng hebben op de sfeer van het geheel.

2.2.2 Wonen, blz 17:

Gewenste ontwikkelingen

Vanuit de gemeente Bloemendaal bestaat de wens om ruimte te bieden aan uitbreiding van de woningvoorraad. Gestreefd wordt om 60 tot 90 woningen te realiseren op het voormalig Marinehospitaal terrein aan de Bloemendaalseweg. De beschikbare ruimte ter plaatse van het vroegere hospitaalgebouw laat de bouw van gestapelde woningen toe. Op het terrein aan de westzijde van de Bijdorplan is ruimte beschikbaar voor kleinschaliger bebouwing. Van de nieuwbouwwoningen dient, overeenkomstig het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid van Bloemendaal, tenminste één derde in de sociale sector gerealiseerd te worden.

2.2.5 Openbare ruimte, Groen:

Gewenste ontwikkelingen

Groengebieden behoren zoveel mogelijk met elkaar in verbinding te staan om variëteit en vitaliteit te versterken. Groenverbindingen tussen de spoorzone (vrij van nieuwe bebouwing), de tuin van het voormalige Marinehospitaal en de Springertuin blijven bij voorkeur behouden. Op het terrein van het voormalige Marinehospitaal en in de Springertuin dienen de meest waardevolle bomen te worden gehandhaafd.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving; 3.1 Stedenbouwkundige beschrijving, blz 24:

De woningbouw op het voormalige Marinehospitaal terrein zal qua ruimtelijke begrenzing niet langer gerelateerd zijn aan de oude structuur van het Marinehospitaal. Bij de vormgeving zal rekening worden gehouden met de bestaande en toekomstige bebouwing. Het niveauverschil van de Bloemendaalseweg ten opzichte van de omgeving biedt perspectieven omtrent de samenhang tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing. Met de realisatie van de nieuwbouw op het niveau van de bestaande bebouwing aan de Bloemendaalseweg creëert men een situatie waarbij semi-ondergronds parkeren kan plaatsvinden.

Aan de west- en zuidzijde van de toekomstige woonbebouwing is de inbreng en handhaving van het groenelement van essentieel belang. Het geeft het geheel een parkachtige sfeer en het veroorzaakt een gelijkmatige overgang naar de zuidelijker gelegen waterpartijen bij en in de Springertuin.

Ten behoeve van een goede waterhuishouding zal er in het gebied 6% open water moeten zijn dat de vijverpartijen verbindt met de sloot langs de spoordijk. Dit water kan een positieve bijdrage zijn in de te ontwikkelen stedenbouwkundige opzet.

Tussen het park rondom het voormalige Marinehospitaal en de Springertuin is een verwilderde strook, waar samen met de strook langs de Bijdorplaan kleinschalige parkachtige bebouwing gerealiseerd kan worden. De ruimten tussen de eenheden scheppen zichtlijnen naar de tuin, die een belangrijke rol heeft als onderdeel van de groenvoorziening in het gebied. Villa Tetterode en de Springertuin blijven als monument gehandhaafd waarbij wordt opgemerkt dat genoemde bebouwing in een beperkt deel van de tuin niet uitgesloten wordt geacht.

Blz 25: samenvatting ambitiepunten

Vanuit het bovenstaande kunnen de volgende ambitiepunten/ verbeterpunten gedestilleerd worden:

- Het realiseren van de unilocatie van de Hogeschool Haarlem
- Het realiseren van woningbouw op het Marinehospitaal terrein
- Het herstellen van de Springertuin en het parkgedeelte ten zuiden van de toekomstige nieuwbouw op het voormalig Marinehospitaal terrein.
- Het bewerkstelligen van dubbel grondgebruik, in de vorm van het ondergronds parkeren.

Ten aanzien van het park, het landschap, het groen en de bomen schrijft het bestemmingsplan het volgende voor:

Norm/opdracht 2: wonen in een park

“De bebouwing dient op een dusdanige wijze gesitueerd te worden, dat er sprake is van wonen in een park”

Norm/opdracht 5: landschappelijke elementen in parkachtig woonmilieu

“Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het terrein vormt bovendien de integratie van bestaande waardevolle landschappelijke elementen in een hoogwaardig parkachtig woonmilieu.”

Norm/opdracht 7: groenbuffer tussen nieuwe en bestaande bebouwing

“De niet te bebouwen ruimte tussen bestaande (woon-)bebouwing en de geprojecteerde nieuwbouw dient te worden ingericht als groenbuffer.”

Norm/opdracht 8: groenbuffer tussen de nieuwe gebouwen

“De ruimte tussen de te bouwen appartementsgebouwen onderling dient op gelijke wijze te worden ingericht. Door het opnemen van waterpartijen kunnen de groenbuffers worden opgewaardeerd.”

Norm/opdracht 10: (openbaar) waardevol groen

“Het waardevolle groen, dat karakteristiek is voor Bloemendaal dient gerespecteerd te worden en zo min mogelijk te worden aangetast door hinderlijke hekwerken e.d., die bedoeld zijn om een scheiding tussen privé en openbaar gebied aan te brengen. In het algemeen dient te worden nagestreefd, dat erfafscheidingen (voor zover noodzakelijk) zoveel mogelijk in de vorm van een groenvoorziening worden aangebracht.”

Norm/opdracht 14: waardevolle bomen handhaven

“De waardevolle bomen (zie bijgevoegde groenkaart in de bijlage van het Bestemmingsplan) dienen te worden gehandhaafd.”

gelezen in samenhang met:

Norm/opdracht 39: waardevolle groene elementen

“Waardevolle groene elementen, waaronder in elk geval de bomen die zijn aangeduid op bijlage 2 van deze voorschriften (groenkaart), dienen te worden gehandhaafd.”

Norm/opdracht 34: parkgebied

“Het binnen het uitwerkingsgebied bestaande parkgebied mag bij de uitwerking zo min mogelijk worden verschoven; het beoogde grondoppervlak en de relaties dienen te worden gehandhaafd.”

In 2004

Op 24 november 2004 debatteerde de raad van de gemeente Bloemendaal over de concept-samenwerkingsovereenkomst met BAM. Zoals te verwachten viel, ging het bij dit debat in het bijzonder over geld, maar het Groen Links-raadslid Krant maakte zich ook zorgen over de bomen. Uit het verslag van de raadsvergadering op 24 november 2004:

“Ten derde, voor wat betreft het kappen van bomen, heeft de heer Krant uit de antwoorden van het college begrepen dat het gaat om twee bomen, een paardekastanje en een vleugelnoot. Er is hierover nog geen beslissing genomen en een kapvergunning blijkt hiervoor nodig te zijn. GrLi blijft tegen het kappen.”

Wethouder Bruins Slot gaf uw intentie aldus te kennen :

“Over het kappen van de bomen zegt de wethouder dat het de intentie van het college is om geen enkele boom te kappen. Het is mogelijk dat er maatregelen genomen moeten worden voor de toegankelijkheid van het park, maar over de door de heer Krant genoemde bomen staat niet vast dat ze moeten verdwijnen. De bedoeling is de zaak zo te plooien, dat dat niet hoeft maar de mogelijkheid is niet uitgesloten. Bij de besluitvorming hierover zal de commissie betrokken worden.”

In 2005

Bam presenteert het beeldkwaliteitsplan “park tetrode” samen met de maquette die de vijf grote appartementsgebouwen aan de rand van het terrein laat zien. Enkele citaten uit dit beeldkwaliteitsplan:

“Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van de dorpskern Overveen, op de overgang van het natte, lage veen naar de hoge, droge duinpartijen. Het terrein vormt een “groene” buffer tussen de gemeenten Bloemendaal en Haarlem.”

“Het zuidelijk deel van het plangebied, rondom villa Tetterode heeft een gesloten karakter en bevat verschillende landschappelijke elementen. Volgens Cultuurhistoricus Ir. E. Blok ligt aan deze tuin een ontwerp in de Landschapsstijl ten grondslag. Dit concludeert hij aan de hand van de typische kenmerken van de Landschapsstijl die te vinden zijn. Zo bevinden zich in de tuin open ruimten afgewisseld met besloten stukken, is er een gebogen lijnvoering te herkennen en zijn er een aantal waterpartijen. Ook de leeftijd van de aanwezige bomen ondersteunt deze gedachte.”

“Het is van groot belang het plangebied van het toekomstige “Park Tetrode” te behandelen als een geheel. Zo komen de specifieke kwaliteiten het best naar voren.”

“Villa Tetterode zal na uitvoering van het plan weer de representatieve uitstraling krijgen die het vroeger heeft gehad.”

In plaats van een eigen ontwerp-uitwerkingsplan en een eigen ontwerp-welstandsnota te maken, die normerend zou zijn voor de makers van het bouwplan, heeft u de omgekeerde weg gevolgd. Uw ontwerpen waren geheel toegeschreven op het bouwplan van BAM (en soms zelfs integraal overgeschreven uit het beeldkwaliteitsplan van BAM). Bij verschillende gelegenheden spraken raadsleden hun verbazing hierover uit.

Uit het ontwerp-uitwerkingsplan een enkel citaat over de tuin:

“Uit onderzoek is overigens gebleken dat de tuin naar voorbeeld van Springer is aangelegd maar niet van zijn hand kan zijn. Bovendien heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg aangegeven dat de tuin geen monumentenstatus heeft.”

Onderzoek? Door wie? Rapport? Werd hier de weg vrijgemaakt voor de rigoreuze plannen van BAM?

Cliënten vragen zich een en ander af.

In 2006

Bij verschillende gelegenheden probeerde de Vereniging Marinehospitaalterrein u en de raad er van te overtuigen dat het bouwplan van BAM op vele onderdelen in strijd is met het bestemmingsplan. Dit werd categorisch ontkend en tegengesproken.

Wat betreft de bomen een citaat uit een brief van de Vereniging aan de gemeente van 6 juni 2006:

“Citaat Bestemmingsplan:

In de bijlage is een inventarisatie opgenomen van alle waardevolle en zeer waardevolle bomen. De inventarisatie omvat een kaart waar de bomen zijn ingetekend en een lijstje met type boom en diameter en vitaliteit van de boom. In totaal zijn 49 boomgroepen geïnventariseerd als waardevol of zeer waardevol.

Onze opmerking: In het Uitwerkingsplan worden geen aantallen te handhaven bomen genoemd. Bovendien zullen enkele waardevolle bomen gekapt moeten worden. Onze voorlopige inschatting is dat in totaal ruim 30% van de als waardevol in het Bestemmingsplan bestempelde bomen in het Uitwerkingsplan zijn verdwenen. Wij schatten in dat nog eens 30% van de gehandhaafde bomen door zeer nabij geplaatste bebouwing nauwelijks overlevingskansen heeft.

*Tot onze verbazing hebben wij geconstateerd dat de gemeente op 11 mei publiceerde dat een kapvergunning voor het kappen van **172** bomen op het Marinehospitaal terrein is aangevraagd. De kapvergunning is inmiddels ingetrokken. Dit lijkt ons een verstandig besluit.”*

In oktober 2006 ging u eindelijk om en gaf u toe dat het bouwplan op 5 onderdelen objectief in strijd is met het bestemmingsplan. Een citaat uit uw brief aan de Raad van 12 oktober 2006 ten aanzien van de bomen:

“De waardevolle bomen. Het behoud van alle waardevolle bomen van de bomenkaart uit 1988 is onmogelijk; een aantal bomen is immers al niet meer aanwezig, terwijl sinds de vastlegging in het bestemmingsplan ook nieuwe behoudenswaardige bomen zijn ontstaan. Dit volgt uit een nieuwe inventarisatie uit 2006 die door het (voormalige)hoofd Groenvoorzieningen is gemaakt en waarbij de gezondheid van de bomen in het park is bekeken. Daarbij is geconstateerd dat er al bomen uit het bestand van 1988 verdwenen zijn. De nieuwe bomenkaart is gebaseerd op het behoud van zoveel mogelijk bomen. De door het Hoogheemraadschap vereiste hoeveelheid water is ook van invloed op handhaving van de bomen. Voor behoud van een parkstructuur is bovendien licht, lucht en ruimte noodzakelijk.”

In 2007

In antwoord op vragen van de VVD-fractie merkte u begin februari 2007 het volgende op over het groenonderhoud op het terrein:

Vraag 6:

Is het praktisch dat het college regulier groenonderhoud pleegt op het terrein van het voormalige Marine Hospitaal teneinde mogelijke problemen in de toekomst te voorkomen en zo dit nog geen gebruik is, is het college bereid daar als nog toe te besluiten?

Antwoord:

Het is praktisch dat de gemeente groenonderhoud pleegt op het terrein. Het lage niveau waarop dat gebeurt, is afgestemd op de ontwikkelingen die komen.

En maakt de weg vrij om bomen, die jarenlang op een (te) laag niveau zijn onderhouden, gewoon te kappen.

Eind februari 2007 volgt de bouwaanvraag van BAM met daarbij een “Ruimtelijke onderbouwing” van hun plannen. Over de bomen en de vrijstelling van het geldende bestemmingsplan op dit onderdeel wordt daarin het volgende opgemerkt:

“d. In het bestemmingsplan zijn de bomen vastgelegd door middel van een kaart in de bijlagen. Voor het kappen van bomen is daardoor, naast de hiervoor gebruikelijke kapvergunning, een vrijstelling van het bestemmingsplan nodig. Boomnummers 8, 16, 17, 29, 39 en 40 van de bomenkaart dienen te worden gekapt om de nieuwe woningen te kunnen realiseren. Boom 18 van de bomenkaart dient te worden gekapt om de nieuwe waterpartij mogelijk te kunnen maken. Tien andere bomen zouden ook zonder de geplande ontwikkelingen vanwege de staat/gezondheid van de boom moeten worden gekapt. het plan, inclusief maaiveldinrichting, voorziet in de aanplant van nieuwe bomen, het graven van water

en de aanleg van een park, waardoor één van de belangrijkste doelstellingen uit het geldende bestemmingsplan “de integratie van bestaande waardevolle landschappelijke elementen in een hoogwaardig parkachtig woonmilieu” kan worden gerealiseerd.”

Het bouwplan van BAM

Op 29 juni 2007 wordt dan eindelijk het bouwplan van BAM ter visie gelegd en blijkt ondermeer uit de overgelegde plattegronden en de aanvraag kapvergunning wat de gevolgen voor park, tuin, groen en bomen zijn.

Papier blijkt geduldig te zijn.

Wat hebben alle bovenvermelde woorden en intenties in bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, ontwerp-uitwerkingsplan, ruimtelijke onderbouwing etc etc voor consequenties voor deze 2.2 hectare grond in Overveen?

Vast te stellen is dat ondanks alle mooie woorden en intenties de gevolgen van het bouwplan van BAM voor de natuur, voor het park, voor de tuin, voor het groen en in het bijzonder voor de vaak monumentale bomen rampzalig zullen zijn. Ten behoeve van het financiële resultaat (winst) van een projektontwikkelaar werkt de gemeente Bloemendaal er aan mee dat op dit relatief kleine terrein 5 veel te grote gebouwen worden geprojecteerd.

Nu sneuvelen er, zoals hierna zal worden aangegeven, vele bomen, door de omvang van de 5 gebouwen en door de situering ervan aan de randen van het terrein en door de daar weer uit voortvloeiende situering van grote waterpartijen en te realiseren verhardingen (paden).

Villa Tetterode / zuidelijke terreinhelft

In het bijzonder voor Villa Tetterode en de zuidelijke terreinhelft zijn de gevolgen van het bouwplan gezien vanuit cultuurhistorische- en natuurwaarden desastreus. Deze gevolgen zijn kort samengevat:

Splitsing van een landgoed

Villa Tetterode wordt aan een particulier verkocht en geheel afgescheiden van de rest van het plangebied (opmerkelijk is ook dat op dit moment bij de gemeente Bloemendaal een uitwerkingsplan ter visie ligt voor alleen de nieuwe, kleine tuin van deze villa; opmerkelijk omdat in het bestemmingsplan Uitwerkingsgebied U2 zowel het voormalig Marinehospitaalterrein als Villa Tetterode inclusief de gehele “oude” tuin omvatte). Ondanks alle mooie woorden over openheid, oude zichtlijnen, herstel van de oude tuin bij de villa, eenheid van het hele gebied, komt er op korte afstand van de villa een haag met aan weerszijden een hoogte van 1.80 meter en in het midden van 1.00 meter. Langs deze haag loopt echter het wandelpad tussen Zijlweg en Bloemendaalseweg, dus te verwachten valt dat de haag snel over de hele lengte 1.80 is. In ieder geval zal de nieuwe eigenaar van de villa niet de hele dag wandelaars langs zijn tuin willen zien lopen. Als hij op eigen terrein een hogere haag of een schutting plaatst, kraait daar geen haan naar. Kortom, een villa en een daarbij horende tuin in Landschapsstijl worden van elkaar gescheiden. In ieder geval in strijd met de hiervoor genoemde norm/opdracht 34 uit het bestemmingsplan:

“Het binnen het uitwerkingsgebied bestaande parkgebied mag bij de uitwerking zo min mogelijk worden verschoven; het beoogde grondoppervlak en de relaties dienen te worden gehandhaafd.”

In het bestemmingsplan wordt in de voorschriften bij de Wijzigingsbevoegdheid II niet voor niks gesproken over “de villa Tetterode en de bijbehorende Springertuin.”

Uiteindelijk zal de tuin niet alleen worden afgescheiden van de villa, maar ook geheel worden ingesloten door bebouwing. Op de plaats van het tussen de tuin en de huizen aan de Bloemendaalseweg gelegen garagebedrijf zullen na de sloop van de garage op het binnenterrein op grond van het bestemmingsplan te zijner tijd 15 woningen gebouwd kunnen worden. Ook daartegen verzetten cliënten zich.

De gebouwen C, D en E aan de Bijdorplaan

In de eerste plaats zijn deze gebouwen zo gesitueerd dat er geen sprake is van wonen in een park (norm/opdracht 2 van het bestemmingsplan, zie hiervoor).

Al in 2005 wees de Welstandscommissie van de gemeente Bloemendaal hierop en stelde dat dit de Vondelparksituatie is: wonen aan de rand van een park. Voor de bewoners van deze nieuwe gebouwen is dat wellicht tot daar aan toe, heel kwalijk is dat de situering van deze gebouwen op deze plaats leidt tot een aanzienlijke kap van bomen, van een aanzienlijk deel van het park, waarop de bewoners van de Bijdorplaan nu uitkijken.

Plaatsing van deze gebouwen op deze plek met parkeerplaatsen voor de deur aan de zijde van de Bijdorplaan is ook in strijd met norm/opdracht 7 van het bestemmingsplan:

“De niet te bebouwen ruimte tussen bestaande (woon-)bebouwing en de geprojecteerde nieuwbouw dient te worden ingericht als groenbuffer.”

De bewoners van de Bijdorplaan mochten dus rekenen op een groenbuffer in plaats van parkeerplaatsen en drie gebouwen voor hun neus.

Uit de plattegrond blijkt tevens dat BAM geen enkele boodschap heeft gehad aan norm/opdracht 8 van het bestemmingsplan:

“De ruimte tussen de te bouwen appartementsgebouwen onderling dient op gelijke wijze te worden ingericht. Door het opnemen van waterpartijen kunnen de groenbuffers worden opgewaardeerd.”

Zo te zien worden hier een fietsenhok en wederom parkeerplaatsen gesitueerd; dat is het “groen” van BAM.

Daarin moet niet door u worden bewilligd.

De bomen

Een simpele constatering: wie in zijn Beeldkwaliteitsplan in 2005, zoals BAM heeft gedaan, uitspreekt dat het hier betrokken terrein een “groene” buffer vormt tussen de gemeenten Bloemendaal en Haarlem en vervolgens in datzelfde plan vaststelt dat deze groene functie zo moet blijven (of zelfs nog moet verbeteren), en vervolgens in 2007 een aanvraag kapvergunning indient om 255 (83%) van de 309 op het terrein aanwezige bomen te kappen (of ze nu goed, slecht, dik, dun, waardevol, gewoontjes zijn), heeft in de praktijk niets op met die “groene” buffer, maar denkt alleen aan de eigen portemonnee.

Het zou u sieren daar niet aan mee te werken.

De aanvraag kapvergunning

Met betrekking tot de bomen heeft de gemeente 3 stukken ter visie gelegd: no 49:

Bomeninventarisatie op het voormalig Marinehospitaalterrein te Overveen van Hollandschap B.V. te Moerkapelle d.d 23 maart 2006; no 50: de brief bij de aanvraag kapvergunning van BAM d.d. 31 mei 2007, waarbij aan de gemeente wordt toegestuurd “de kapaanvraag voor kappen van bomen op het voormalig Marinehospitaalterrein.” Het noemen van het aantal te kappen bomen werd kennelijk niet verstandig gevonden. Wel wordt fijntjes aan het slot van de brief het volgende opgemerkt: *“Aangezien de gemeente Bloemendaal eigenaar is van de locatie op het moment van indiening van deze kapaanvraag verzoek wij u de kapaanvraag mede te ondertekenen.”* ; no 51: het door BAM noch door de gemeente ondertekende “aanvraagformulier kapvergunning” van de gemeente Bloemendaal, waarin wordt verwezen naar de kapaanvraagtekening van 1 mei 2007 en de inventarisatielijst van dezelfde datum van genoemde Hollandschap.

Op basis van deze laatste inventarisatie van Hollandschap B.V. d.d. 1 mei 2007 vraagt BAM kapvergunning aan voor 255 bomen, waarbij kennelijk voor alle bomen (75 stuks) met een stamdiameter van 10-20 centimeter. Deze bomen zijn niet in de inventarisatie opgenomen en

zijn door BAM of door Hollandschap B.V. met de pen bij het wel in de inventarisatie opgenomen totaal van 180 te kappen bomen opgeteld. Zo komt BAM aan het totaal van 255 bomen.

Niet valt in te zien waarom alle bomen met een diameter van 10-20 centimeter per definitie moeten worden gekapt?

De wel in de inventarisatie opgenomen (te kappen) 180 bomen moeten om de volgende redenen weg:

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Geplande gebouwen: | 50 bomen |
| Geplande waterpartijen: | 34 bomen |
| Geplande wandelpaden: | 18 bomen |
| gn toek boom: | 67 bomen |
| diversen (dood, omgevallen) | 11 bomen |
| totaal | 180 bomen |

Dit betekent dat van de in de inventarisatie opgenomen (te kappen) 180 bomen er 102 bomen (57%) gekapt worden in verband met de realisering van een gebouw, van water of een verharding (pad). Het aantal bomen dat moet verdwijnen volgens BAM omdat de bomen dood of omgevallen zouden zijn, is vastgesteld op 11 (6%).

Hiermee staat vast dat de geplande kap niet wordt veroorzaakt door de (slechte) staat waarin het park zou verkeren, maar wordt veroorzaakt door de bouwplannen van BAM, te weten: te grote gebouwen op de verkeerde plaats met vervolgens grote waterpartijen en paden op de verkeerde plaats.

Wordt gekeken naar de stamdiameter van de 255 te kappen bomen, dan is het beeld het volgende:

| | |
|------------------------|------------------------|
| Stamdiameter 10-20 cm: | 75 bomen |
| 20-25 cm: | 75 bomen |
| 30-35 cm: | 54 bomen |
| 40-45 cm: | 25 bomen |
| 50-55 cm: | 13 bomen |
| 60 cm: | 2 bomen |
| 80-95 cm: | 4 bomen |
| 100-120 cm: | 7 bomen |
| totaal | 255 bomen gekapt (83%) |

Gehandhaafd worden slechts 54 bomen van de in totaal 309 bomen (17%).

Dit is onaanvaardbaar.

Het bestemmingsplan en de waardevolle bomen

Het bestemmingsplan is er duidelijk over in norm/opdracht 14:

”De waardevolle bomen (zie bijgevoegde groenkaart in de bijlage van het Bestemmingsplan) dienen te worden gehandhaafd.”

Zie voor een verdere toelichting zienswijze 21.

Zienswijze 41

Welstand

In de “Aanvraag bouwvergunning” d.d. 27-02-2007 geeft BAM op de vraag “Wilt u het bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester?” een positief antwoord met de kanttekening “* heeft reeds plaatsgevonden”.

Waarschijnlijk doelt BAM hierbij op de besloten bijeenkomst van de Commissie voor Welstand en Monumenten van de gemeente Bloemendaal op 11 april 2005 met de architect en de landschapsarchitect (waarover hierna meer).

Cliënten gaan er echter vanuit dat de bouwaanvraag nog zal worden voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten (zoals u ook heeft besloten op 27 maart 2007) en dat de aanvraag in een openbare zitting zal worden behandeld, waarbij cliënten een uitnodiging krijgen om hun visie op de welstandsaspecten van dit bouwplan te geven.

Cliënten stellen dit onderwerp nu reeds aan de orde in het kader van deze zienswijze-procedure in verband met het volgende.

Niet alleen eerdergenoemde Vereniging heeft in 2006 de gemeente Bloemendaal er op gewezen dat het bouwplan van BAM op verschillende onderdelen in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, ook de Commissie voor Welstand en Monumenten van de gemeente Bloemendaal deed dat reeds in haar verslag van 11 april 2005 van een besloten bijeenkomst met de architect en de landschapsarchitect, verantwoordelijk voor de plannen van BAM. Hoewel deze Commissie gaat over de welstand van het ontwerp, gaf de Commissie geheel binnen het terrein van haar bevoegdheden een oordeel over de architectuur van het ontwerp en constateerde dat de geprojecteerde gebouwen niet in het groen, niet in het park zijn gesitueerd en dat de gebouwen niet zijn afgestemd op de bestaande bebouwing aan de Bloemendaalseweg, terwijl het bestemmingsplan dat wel voor beide onderdelen eist.

De inhoud van dit verslag en de gang van zaken rond de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan en de ontwerp-welstandscriteria (hetzelfde geldt overigens ook voor de gang van zaken rond de goedkeuring van de Samenwerkingsovereenkomst met BAM door de raad, voor de procedure rond het voorontwerp-uitwerkings van het bestemmingsplan, alsmede voor het stopzetten van deze procedure) bevestigen de volgende feiten:

- a. dat BAM wel op papier de suggestie wekt dat wordt gewerkt binnen de kaders van het bestemmingsplan, zoals ook is voorgeschreven in de Samenwerkingsovereenkomst;
- b. dat BAM echter in de praktijk naar believen afwijkt van het bestemmingsplan en dus van hetgeen is afgesproken met de gemeente in de Samenwerkingsovereenkomst;
- c. dat u op geen enkele manier BAM wenst te houden aan hetgeen is afgesproken;
- d. dat u naar de Raad toe een en ander toedekt en bagatelliseert om de steun voor het bouwplan van BAM te blijven behouden;
- e. dat begin 2005 het bouwplan wat betreft omvang en situering van de 5 appartementsgebouwen al geheel vastlag en dat daaraan – ondanks vele mooie woorden – niet meer getornd is;
- f. dat de welstandscriteria niet normerend zijn geweest bij het opstellen van het bouwplan maar op het bouwplan toegeschreven zijn en zelfs grotendeels zijn overgeschreven uit het Beeldkwaliteitsplan van BAM.

Toelichting

In een besloten vergadering op 11 april 2005 boog de Commissie voor Welstand en Monumenten van de gemeente Bloemendaal, waarvan deel uitmaken twee architecten, een restauratie-architect, een architectuurhistorica en een lekenlid, zich over het door BAM vervaardigde Beeldkwaliteitsplan Marinehospitaal terrein en de maquette van het plan. In haar rapportage aan de gemeente adviseert de Commissie over het aan de Commissie getoonde het volgende:

“Randvoorwaarden

Op een vraag van de voorzitter geeft de architect aan, dat de randvoorwaarden, zoals aantallen, plaatsing en hoogten van de gebouwen, zijn aangegeven door de gemeente.

Architectuur

De commissie merkt op, dat de gebouwen A en B ter plekke van het voormalige Marine Hospitaal in hoogte en volumeomvang een behoorlijke schaalvergroting laten zien t.o.v. de bebouwing aan de Bloemendaalse weg. Dit wordt nog eens versterkt doordat hoogteverschillen en de parcellering, die kenmerkend is voor de bebouwing aan de Bloemendaalseweg, in de gebouwen A en B ontbreken. In die zin sluiten de nieuwe volumes meer aan bij de Hoge School. De getoonde referentiebeelden en ook de tekst in het Beeldkwaliteitsplan spreken van woningen in het groen. Op de plankaart en in de maquette zijn de gebouwen A en B gesitueerd op de voormalige locatie van het Hospitaal en de gebouwen C, D en E langs de Bijdorplaan. Door de gebouwen naar de randen van het gebied te schuiven ontstaat er ruimte voor een volwaardig landschappelijk ingericht groengebied. In feite is dit meer een Vondelparksituatie, maar geen gebouwen in het groen. Dit is een legitieme keuze, maar komt niet overeen met het Beeldkwaliteitsplan. Dat alle woningen zicht hebben op het mooie groen gaat niet op voor gebouw A, dat gesitueerd is tussen de spoorlijn en gebouw B.”

Afscheidingen

De afscheidingen tussen openbaar en privé gronden met beukenhagen zijn een passend in parkachtig gebied. Het is onduidelijk of voorkomen kan worden dat hiervan zal worden afgeweken door de toekomstige bewoners.

Uitstraling

De commissie kan zich een lichte uitstraling van de gebouwen wel voorstellen, maar spreekt haar zorg uit voor de toepassing van snel verouderende en onderhoudsgevoelige materialen. Als het stucwerk niet regelmatig wordt geschilderd en de betonsteen vervuult, ziet het er al snel armoedig uit. Bij met name bewoning met een vereniging van eigenaren is dit een lastig

punt. Door de toepassing van lichte tinten zijn de gebouwen ook meer prominent aanwezig in het groen en tonen omvangrijker.

Beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan vormt volgens de architect een eerste aanzet, welke in de nog uit te werken welstandscriteria wordt aangevuld met uiteindelijke kleuren en materialen. Indien de commissie het beeldkwaliteitsplan en de nader uit te werken welstandscriteria als toetsingskader voor de uiteindelijke bouwplannen dient te hanteren, dan moeten uitgangspunten daarin wel overeenkomen met het bouwplan. Daarin ziet de commissie nu nog teveel discrepanties.

In de welstandscriteria zal naast de uitgangspunten over materiaal en kleurgebruik, ook iets gezegd moeten worden over de gebouwtypologie, de korrelgrootte, de aansluiting op het maaiveld (op plint of niet), voor- en achterkant situaties of juist alzijdigheid van de gebouwen, de gebouwontsluiting, de plasticiteit van de gevels, de mate van detaillering (aansluitend op de verfijning van de Bloemendaalseweg of de strakheid van het oostelijk gebied), etc.

De commissie ziet de verdere ontwikkeling van de plannen voor dit gebied met belangstelling tegemoet.”

Op 30 mei 2005 besprak de Raadscommissie Grondgebied het Beeldkwaliteitsplan Marinehospitaal terrein waarbij ondermeer het volgende is gewisseld:

“De heer Metselaar wil beslist de realisatie niet ophouden maar wil graag weten wat de status van een commissiebelsuit is omdat er door de welstandscommissie punten van kritiek worden genoemd. Hij vraagt of hij daar in zijn oordeel rekening mee moet houden.

Wethouder Bruins Slot heeft contact opgenomen met de welstandcommissie omdat hij zichzelf dezelfde vraag stelde. De welstandscommissie is positief maar heeft een aantal zorgpunten

genoemd, waarvan zij hopen en verwachten dat die meegenomen worden bij de bouwaanvraag.”

Op 14 juli 2005 werd het Beeldkwaliteitsplan door de Raad zonder noemenswaardige discussie goedgekeurd, maar niet na wederom een intermezzo tussen beide heren:

“De heer Metselaar zegt goede nota te hebben genomen van de scherpe kritiek van de Welstandscommissie met name wat betreft gebouw A, dat gesitueerd is tussen de spoorlijn en gebouw B, terwijl gesproken wordt over gebouwen in het groen. Er zal toch wel rekening gehouden moeten worden met de waarschuwing van deze commissie, dat bij het verlenen van de vergunning er nog wel een keer naar gekeken zal worden.

Wethouder Bruins Slot reageert dat het advies van de Welstandscommissie inderdaad tot enige oplettendheid en enige bescheidenheid noopt en dat de plannenmakers dat goed beseffen. Dat zal ook doorwerken in de uitwerking zoals die nu gegeven gaat worden.”

Tijdens de vergadering van de Commissie Grondgebied van de Raad op 15 mei 2007 wees de voorzitter van eerdergenoemde Vereniging als inspreker nog eens op bovenvermelde rapportage van de Welstandscommissie en er tevens op dat er na 11 april 2005 niets is gebeurd met de kritiek van de Commissie. De gebouwen liggen nog steeds niet in het groen en zijn ook nog steeds niet afgestemd op de bestaande bebouwing aan de Bloemendaalseweg. Kortom, de sussende woorden van de wethouder hebben niets uitgehaald. De Raad is door de wethouder niet serieus genomen.

Het antwoord van de wethouder is formeel en onjuist. Uit het verslag van de vergadering:

“Wethouder Bruins Slot wil iets dat inspreker opmerkte ontzenuwen: het oordeel van de Welstandscommissie ging niet over het bouwplan, maar over het Referentiekader beeldkwaliteit. Het was overigens slechts een kanttekening; de Welstandscommissie kwam wel tot een positief oordeel.”

Dit antwoord is formeel, omdat op zichzelf juist is dat de Welstandscommissie inderdaad het Beeldkwaliteitsplan besprak, maar er aan wordt voorbij gegaan dat in haar rapportage de Commissie zich mede op basis van de maquette wel degelijk en uitsluitend over het bouwplan als zodanig uitsprak.

Het antwoord is onjuist, omdat de Welstandcommissie geen positief oordeel over wat dan ook uitspreekt en zich verder niet beperkt tot een kanttekening. Een goede verstaander leest fundamentele kritiek in de rapportage.

Cliënten zullen de Welstandscommissie houden aan haar tussenrapportage.

Ook in dit eerdere negatieve oordeel van de Commissie over het bouwplan is een goede grond voor u gelegen niet verder in het bouwplan van BAM te bewilligen.

Zienswijze 42

Parkeren

Uitvoering van het bouwplan van BAM zal leiden tot een onaanvaardbare verhoging van de parkeerdruk in het gebied langs de Bijdorplaan en de Zijlweg.

Toelichting

1. BEREKENING FEITELIJK BENODIGDE EN AANWEZIGE

PARKEERPLAATSEN

- 1 De gespecificeerde parkeernorm is 1,5 parkeerplaats per woning. Deze norm is vastgesteld toen het bestemmingsplan in 2002 werd opgesteld. Inmiddels is het 2007 en het auto bezit en gebruik door bewoners en studenten van de hogeschool is toegenomen. De norm van 1,5 moet wellicht aangepast worden aan nieuwe inzichten.

- 2 Inmiddels is een parkeervergunningen systeem in werking voor het gebied van o.a de Bijdorplan. Deze maatregel geeft aan dat er een tekort aan parkeerplaatsen in het gebied is.
- 3 Dolfijn en de welzijnsvoorziening/café zijn niet genormeerd en meegerekend in de berekening van de parkeerbehoefte.
 - A Dolfijn heeft 9 bedden. Er moet worden uitgegaan van gemiddeld 3 personeelsleden/leveranciers en 3 familie/bezoekers. Totaal 6 personen, van deze personen zijn er steeds 4 met de auto en 2 met fiets of openbaarvervoer.
 - B Welzijnsvoorziening/café, totaal 300 m². Gemiddeld 1 parkeerplaats per 50 m² (norm voor kantoren en cafés), totaal 6 parkeerplaatsen.

Conclusie:

Het bouwprogramma specificceert 89 woningen. Dit aantal woningen vereist: 133 parkeerplaatsen; Dolfijn vereist 4 parkeerplaatsen en de welzijnsvoorziening/café vereist 6 parkeerplaatsen.

Totaal zijn $133 + 4 + 6 = 143$ plaatsen nodig exclusief bijstelling als gevolg van verhoging van de parkeernorm (1) en het parkeervergunningenbeleid (2).

2. DE BOUWAANVRAAG

Aantal parkeerplaatsen in garage

Er zijn 122 parkeerplaatsen geprojecteerd in de garage.

De plaatsen 68 en 69 zijn alleen toegankelijk voor 1 auto plaats. Plaats 70 blokkeert voor een deel de rijbaan. Feitelijk zijn er dus 120 parkeerplaatsen in de garage te gebruiken.

Aantal bestaande parkeerplaatsen langs de Bijdorplan

Binnen het plangebied aan de westzijde van de Bijdorplan zijn 18 haaksparkerplaatsen en 11 lengteparkeerplaatsen aanwezig. Totaal zijn nu 29 parkeerplaatsen aanwezig.

Aantal parkeerplaatsen volgens de bouwaanvraag langs de Bijdorplaan.

Er zijn 35 parkeerplaatsen langs de Bijdorplaan geprojecteerd en 9 parkeerplaatsen op het terrein tussen de gebouwen D en E. Totaal 44 parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen in de Bijdorplaan neemt met 15 (44 - 35) plaatsen toe.

Aantal bestaande parkeerplaatsen langs de Bloemendaalseweg, die verdwijnen voor toegankelijk houden van het gebied tussen gebouw A en B ten behoeve van nooddiensten.

Er verdwijnen 2 parkeerplaatsen langs de Bloemendaalseweg t.b.v. toegang nooddiensten

Conclusie:

Totaal zijn binnen het plangebied voor de nieuwbouw 120 (garage) + 44 (toekomstige situatie Bijdorplaan) – 29 (huidige situatie Bijdorplaan) – 2 (inrit Bloemendaalseweg) = **131** parkeerplaatsen beschikbaar.

Een tekort van **143** (feitelijk programmatisch nodig) – **131** (plaatsen beschikbaar) = **12** parkeerplaatsen. Het te kort is exclusief de bijstelling als gevolg van de parkeernorm (1) en parkeervergunningenbeleid (2).

Het aantal langs de openbare weg gelegen parkeerplaatsen zou met 3 parkeerplaatsen toenemen. Dit is acceptabel.

3. PARKEERPLAATSEN EN WAARDEVOLLE BOMEN**Bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan toont boomgroep 39 langs de Bijdorplaan. Boomgroep 39 betreft volgens het bestemmingsplan diverse bomen met de kwalificatie zeer waardevol. Ze zijn 18 meter hoog en hebben een goede vitaliteit. Volgens het bestemmingsplan moeten dergelijke bomen worden gehandhaafd.

De Bouwaanvraag Kapvergunning

In de bouwaanvraag en de kapaanvraagtekening staan binnen het gebied van boomgroep 39, 19 bomen getekend. 8 bomen (groen op de tekening) worden gehandhaafd en 11 bomen (paars op de tekening) worden gekapt. De 11 te kappen bomen worden gekapt t.b.v. niet ondergronds parkeren. Door het kappen wordt ontsluiting mogelijk naar en parkeren tussen de gebouwen D en E. Ook verbeteren de parkeermogelijkheden in de haaksparkeervakken langs de Bijdorplaan. Door het kappen van de 11 waardevolle bomen kunnen 9 parkeerplaatsen tussen de gebouwen worden aangelegd en 5 bestaande parkeerplaatsen opgeschoven worden voor een optimale situering. Totaal **14** parkeerplaatsen.

Conclusie

Bij handhaving van de waardevolle bomen volgens het bestemmingsplan worden nog eens **14** parkeerplaatsen niet gerealiseerd en neemt het absolute tekort van parkeerplaatsen van **12** naar **26** toe. Dit tekort is exclusief de bijstelling als gevolg van de parkeernorm (1) en parkeervergunningenbeleid (2).

4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Het plan voorziet in 146 parkeerplaatsen, 122 in de kelder en de resterende 24 langs de Bijdorplaan.

Zoals hiervoor toegelicht is het onjuist om de langs de openbare weg gelegen parkeerplaatsen mee te tellen. Enerzijds is dit omdat het bestaande parkeerplaatsen betreft die nu reeds door omwonenden benut worden en anderzijds is dit omdat norm/opdracht 33 dit verbiedt.

Afhankelijk of waardevolle bomen gekapt mogen worden voor de aanleg van parkeerplaatsen zijn er **12 tot 26** parkeerplaatsen te weinig in de voorgelegde plannen. Overigens wordt er niet – zoals BAM ten onrechte wel suggereert – geparkeerd in een kelder maar in een bovengrondse parkeergarage.

5. AANVAARDBARE LOOPAFSTAND TUSSEN WONING EN PARKEERPLAATS

Tussen de woningen en de toegerekende parkeerplaats zit een relatie. Als de afstand tussen de woning en de toegerekende parkeerplaats te groot wordt gaan bewoners en bezoekers naar alternatieve parkeerplaatsen zoeken die dichterbij zijn. Deze situatie is het geval voor de gebouwen C, D en E en de toegewezen parkeerplaatsen in de parkeergarage.

Gemiddelde loopafstand van de parkeerplaatsen in de parkeergarage naar het gebouw C is 150 meter, naar gebouw D 200 meter en naar gebouw E 230 meter. Voor het dagelijkse gebruik met boodschappen en kinderen en voor ouderen zijn de parkeerplaatsen in de parkeergarage te veraf gelegen en de bewoners van de gebouwen C, D en E zullen langs de openbare weg gaan parkeren.

Nodig

Het gebouw C heeft 26 appartementen en heeft dus 39 parkeerplaatsen nodig en voor Dolfijn zijn 4 parkeerplaatsen nodig, totaal 39 + 4 parkeerplaatsen.

Het gebouw D heeft 6 appartementen, totaal zijn 9 parkeerplaatsen nodig.

Het gebouw E heeft 3 appartementen, totaal zijn 4 parkeerplaatsen nodig.

Totaal zijn $39 + 4 + 9 + 4 = 56$ plaatsen nodig in buurt van de Bijdorplan/hoek Zijlweg.

Conclusie

Het tekort van $56 - (44 - 29) = 41$ parkeerplaatsen in de directe omgeving van de gebouwen C, D en E betekent een onaanvaardbare verhoging van de parkeerdruk op het gebied langs de Bijdorplan en de Zijlweg. Dit aantal stijgt met 14 plaatsen als de plek van de waardevolle bomen betrokken wordt bij de telling. Het totale tekort loopt dan op tot 55 plaatsen. Het tekort is exclusief de bijstelling als gevolg van de parkeernorm (1) en parkeervergunningen-beleid (2). In cijfers betekent het een toename van de parkeerbehoefte met meer dan 90 % van de thans beschikbare en volledig benutte 29 parkeerplaatsen.

Voor de bewoners van de Zijlweg/Bijdorplan levert dit een onaanvaardbare situatie op.

6 PARKEERNORM EN VERGUNINGENBELEID

De norm 1,5 werd ook al vóór het vigeren van het bestemmingsplan in 2002 gehanteerd als vuistregel voor de toerekening van parkeerplaatsen.

Inmiddels is in de afgelopen 5 jaar het autobezit drastisch toegenomen, zodat van de norm in het plan gezegd moet worden dat die verouderd is.

Ook het parkeervergunningenbeleid van de gemeente Haarlem en Bloemendaal geven aan dat er in de tussenliggende tijd veranderingen hebben plaatsgevonden. Het Marinehospitaal-terrein wordt omsloten door de Zijlweg de Bloemendaalseweg, de Ernst Casimirlaan en de Bijdorplan. Voor al deze wegen en de achterliggende gebieden is een parkeervergunningenbeleid van toepassing. Per woning kunnen 2 parkeervergunningen worden aangevraagd. Daarnaast is een bezoekersregeling mogelijk.

Conclusie

Het Marinehospitaal-terrein ligt volledig omsloten door gebieden waar een parkeervergunningenbeleid voor 2 plaatsen per woning wordt gehanteerd. Het is ook aannemelijk dat de nieuwe bewoners dezelfde rechten claimen. Daarnaast ontbreekt inzicht in de actualisatie van de gehanteerde norm van 1,5.

Uitgaande van 2 parkeerplaatsen per woning zijn nodig $178 (2 \times 89 \text{ woningen}) + 4 \text{ (Dolfijn)} + 6 \text{ Welzijnvoorziening/café} = 188 \text{ parkeerplaatsen}$

Beschikbaar zijn 131 plaatsen een tekort van $178 - 131 = 46$ plaatsen.

7 EIND CONCLUSIE PARKEREN

1 norm 1.5 per woning, correctie dolfijn en welzijnsvoorziening/café versus

- nieuwe aan te leggen bruikbare parkeerplaatsen geeft een tekort **12** plaatsen
- 2 waardevolle bomen langs Bijdorplaan niet kappen geeft een tekort **14** plaatsen
- 3 correctie parkeernorm en parkeerbeleid geeft een tekort van **46** plaatsen

Cumulatief is het tekort van $12 + 14 + 46 = 72$ plaatsen

In de ruimtelijke onderbouwing wordt hieraan ten onrechte geheel voorbijgegaan

Zienswijze 43

Geluid

Na realisering van het bouwplan van BAM zal door de situering en de hoogte van gebouw A de geluidhinder in de tuinen van de woningen aan de Ernst Casimirlaan onaanvaardbaar toenemen. Door een andere situering en een hoogte in overeenstemming met het bestemmingsplan is deze verslechtering van de situatie wat betreft geluidhinder te voorkomen.

Toelichting

Verwezen wordt naar de zienswijze die cliënten begin april 2007 aan de gemeente hebben verstuurd tegen het voornemen tot het vaststellen van een hogere grenswaarde.

Die zienswijze wordt hier ingelast:

Aan:

Gemeente Bloemendaal

Postbus 201

2050 AE Overveen

Overveen 2 april 2007

Onderwerp: zienswijze toepassen hogere grenswaarde bouwplannen Marinehospitaalterrein

Geacht College,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar voor het toepassen van een hogere grenswaarde procedure voor de plannen van het Marinehospitaalterrein.

Ten eerste vind ik uw verzoek aan GS van Noord-Holland om hogere grenswaarden voor geluid vast te stellen voorbarig. Burgers zijn immers nog niet in de gelegenheid gesteld om officiële opvattingen en zienswijzen over de artikel 19 procedure voor de plannen voor het Marinehospitaalterrein kenbaar te maken. Zelfs een formele informatieavond over de plannen zoals de wet op de ruimtelijke ordening vereist heeft nog niet plaatsgevonden.

De plaats, de vorm en de hoogte van de te realiseren gebouwen, hebben invloed op de berekeningen van de geluidhinder en daarmee directe gevolgen voor de bestaande omgeving. Hierdoor is het aspect geluid direct en indirect een essentieel onderdeel van de artikel 19 procedure. Het starten van en procedure voor hogere grenswaarden nog vooruitlopend op de informatieavond voor de artikel 19 procedure, ervaar ik dan ook als onzorgvuldig handelen.

De stukken die ter visie liggen bestaan uit een rapport van advies bureau Wolf en Dikken en een concept brief van B&W gedateerd 19-03-2007 gericht aan Provinciale Staten. Een verdere toelichting of motivatie ontbreekt in de ter visie gelegde stukken. De documenten

beperken zich alleen tot het huidige plangebied. Voor mij is echter van belang hoe de geluidsbelasting zal zijn bij de bestaande bebouwing.

Op 21 februari 2006 is er een bijeenkomst geweest met gemeenteraadsleden, wethouders en buurt-bewoners. Deze bijeenkomst vond plaats in de kantine van tennisvereniging Wimbledon. De toen verantwoordelijk wethouder, dhr Bruins Slot, gaf aan dat de plannen geen akoestische gevolgen hebben voor de direct omwonenden. De wethouder citeerde die avond uit een recent onderzoek. Dit onderzoek ontbreekt bij de stukken die nu ter visie liggen.

In de concept brief van B&W aan Gedeputeerde Staten stelt u niet te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeer in de Bijdorplaan en de Zijlweg voor wat betreft de nieuwe plannen. U stelt voor deze situatie te doorbreken met het starten van een procedure voor hogere grenswaarden. Dit verontrust mij zeer daar dit waarschijnlijk inhoudt dat ook de bestaande bebouwing te veel geluidsbelasting zal ontvangen.

Ook concludeert u in de concept brief dat niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van het railverkeer. Het betreft de geluidbelasting op gebouw A langs de spoorlijn. Dit is het gebouw in 5 bouwlagen, 100 meter lang en op 20 meter van hartspoor. Bij de stukken ontbreekt het akoestische effect voor de woningen aan de overzijde in de Ernst Casimirlaan.

Het bestemmingsplan laat echter slechts maximaal 3 bouwlagen langs de spoorlijn toe. Ook is dit gebouw geprojecteerd op waardevolle bomen die volgens het bestemmingsplan gehandhaafd moeten worden. Het verhogen van de maximaal toegestane bouwlagen van 3 naar 5 lagen en het daarmee extra gegenereerde geluid van het railverkeer zijn niet in uw aanvraag voor het doorlopen van een hogere grenswaarde gemeld, laat staan onderbouwd. Bovendien heeft de wethouder eerder verzekerd dat er geen ontoelaatbare geluidhinder zou zijn vanwege treinverkeer.

In de concept brief van B&W aan Gedeputeerde Staten geeft u aan, dat per 1 januari jl. de nieuwe geluidhinderwet in werking is getreden. U stelt Gedeputeerde Staten voor op basis van de overgangsregeling het verzoek te behandelen volgens de oude wetgeving. De bouwaanvraag is na 1 januari jl. ingediend. Zeer recent hebt u geconstateerd dat u toch wilt afwijken van het bestemmingsplan en kennelijk het voornemen heeft een artikel 19 procedure te starten. Daarmee is een volledig nieuwe situatie ontstaan en kunt u niet refereren aan de oude geluidhinder wetgeving. Het is mij dus onduidelijk op welke grondslag u vasthoudt aan de oude wetgeving.

In uw concept brief draagt u ook argumenten aan ter onderbouwing van een hogere grenswaarde voor gebouw A langs het spoor. Daarbij stelt u letterlijk het volgende:

Ook verzoeken wij u voor de woningen in complex A, langs de spoorlijn, een hogere grenswaarde vast te stellen van 63 dB(A), vanwege railverkeerslawaai, op grond van artikel 8 van het Besluit geluidhinder spoorwegen. Niet alleen heeft dit complex A een zekere afschermende werking voor complex B, in groter verband gezien is ook bij deze woningen sprake van opvulling van een open plaats tussen aanwezige bebouwing.

Natuurlijk heeft gebouw A een afschermende werking naar complex B. Maar naar onze mening genereert gebouw A extra geluid naar de Ernst Casimirlaan en is er absoluut geen sprake van afschermende functie in een groter verband. Daarnaast geeft u aan dat gebouw A een opvulling is van een open plaats tussen de aanwezige bebouwing. Gebouw A is echter helemaal geen opvulling van een open plaats tussen de aanwezige bebouwing, gebouw A maakt deel uit van 5 nog te realiseren appartementen gebouwen. Bovendien is ook geen sprake van een afschermende functie in groter verband.

In de toelichting van het Bestemmingsplan Zijlweg-West e.o. staat onder het hoofdstuk Milieuonderzoek Wegverkeerslawaai onder punt 2.1.4. bladzijde 10 het volgende:

Voordat ontheffing wordt verleend zal B&W eerst moeten nagaan of er maatregelen mogelijk om de geluid belasting te verlagen. Daarbij verdienen maatregelen aan de bron de voorkeur. Is dat niet mogelijk dan moet men overwegen of maatregelen in de overdrachtsweg van het geluid mogelijk zijn. Het bouwen van een geluidsscherm is een voorbeeld van maatregelen in de overdrachtsweg. Niet alleen technische, maar ook landschappelijke, financiële en stedenbouwkundige overwegingen voor het wel of niet bouwen van geluidsschermen spelen bij deze overweging een belangrijke rol.

Bij de stukken die nu ter visie liggen zijn geen documenten te vinden die refereren aan deze voorwaarden.

In dezelfde toelichting onder 2.1.4. Railverkeerslawaai bladzijde 11 staat het volgende :

B&W dienen er voor te zorgen dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Zonodig moeten maatregelen getroffen worden om overschrijdingweg te nemen. Daarbij komen zowel bron- als overdrachtsmaatregelen in aanmerking. Daar waar deze maatregelen niet mogelijk zijn, bijvoorbeeld vanwege landschappelijke, stedenbouwkundige, financiële of verkeerskundige bezwaren, moet bij Gedeputeerde staten ontheffing worden aangevraagd van de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde mag echter niet worden overschreden.

Bij de stukken die nu ter visie liggen zijn geen documenten te vinden die verwijzen naar het onderzoek voor het eventuele treffen van maatregelen om de overschrijding weg te nemen. Ook ontbreekt onderzoek naar maatregelen die mogelijk zijn op het gebied van landschappelijke, stedenbouwkundige, financiële of verkeerskundige aspecten.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte om gebouwen op een andere manier te positioneren en minder te belasten door geluidhinder. Het bestemmingsplan heeft voor het Marinehospitaalterrein ruime uitwerkingsregels vastgelegd. Binnen deze regels kan het

gewenste programma volledig worden gerealiseerd en kan de geluidhinder voor de gebouwen zelf en de directe omgeving worden teruggebracht.

Om bovengenoemde redenen vind ik het onbegrijpelijk dat u een verzoek voor verruiming van de geluidsnormen indient. U hebt daarbij een aantal noodzakelijke stappen nagelaten en alternatieven niet onderzocht. Het oprekken van normen is de gemakkelijkste weg om alsnog uw plannen er ongewijzigd door te drukken. Deze normen zijn er niet voor niets. Die zijn er om burgers te beschermen tegen ontoelaatbare geluidsbelasting.

Gaarne krijg ik van B&W een gemotiveerde reactie op mijn zienswijze.

Hoogachtend,

Handtekening:

Naam:

Adres:

Zienswijze 44

Sociale huur sector

Cliënten wijzen er op dat de afspraken tussen de gemeente en BAM, zoals neergelegd in de op 23 februari 2005 gesloten Samenwerkingsovereenkomst, geen garantie bieden voor de daadwerkelijke realisering van 1/3 deel van het aantal te bouwen woningen in de sociale huur sector, zoals in het bestemmingsplan in norm/opdracht 1 als streven is vastgelegd, zoals

tussen partijen is afgesproken en zoals voor de Raad doorslaggevend was om voor BAM te kiezen en akkoord te gaan met het starten van de artikel 19 procedure.

Sterker, de gemaakte afspraken zullen er in de nabije toekomst toe leiden dat BAM zelf uitmaakt wat voor soort woningen er op het voormalig Marinehospitaal terrein komen.

Dit kan niet de bedoeling zijn geweest bij de vaststelling van norm/opdracht 1.

Toelichting

Heeft er in de Raad over veel aspecten van het bouwplan van BAM nauwelijks discussie plaatsgevonden (bv over het Beeldkwaliteitsplan of over de welstandscriteria), de concept-Samenwerkingsovereenkomst is geagendeerd geweest voor de Raadsvergaderingen van 16 september 2004, 23 september 2004, 28 oktober 2004, 8 november 2004 en 24 november 2004. Aanleiding voor veel commotie: enkele fracties hadden destijds voor BAM gekozen omdat in het bod van BAM, in afwijking van het bod van enkele andere aanbieders, nu juist wel de garantie leek opgenomen dat de differentiatie naar verschillende soorten woningen (sociale huur en koop) er hoe dan ook zou komen. In de concept-overeenkomst was echter vastgelegd dat deze verplichting tot differentiatie voor BAM zou vervallen als voor de desbetreffende woningen geen kopers zouden komen. De Raad heeft zich door u laten overhalen toch in te stemmen met de overeenkomst.

Wat is er in de Samenwerkingsovereenkomst uiteindelijk geregeld?

Kort samengevat komt het er op neer dat BAM op grond van artikel 7.2 van de overeenkomst pas verplicht is de grond van het voormalig Marinehospitaal terrein tegen een afgesproken koopsom af te nemen van de gemeente nadat alle vergunningen zijn verkregen en de koopwoningen van de gebouwen A, B, C en D voor 50% of meer onherroepelijk zullen zijn verkocht (waarvan tenminste 8 woningen van het "Dure Segment"). In geval na een jaar na de start van de verkoop aan deze voorwaarde van artikel 7.2 niet is voldaan treedt de nieuwe situatie van artikel 13.3 t/m artikel 13.5 van de overeenkomst in: eerst overleg (13.3); het

recht voor de gemeente tegen een vaste koopsom de grond aan BAM aan te bieden en de verplichting van BAM tegen die prijs af te nemen onder de voorwaarde dat de bouvergunningen zijn verkregen en **“de voorwaarde met betrekking tot de categorisering/segmentering van de te bouwen woningen komt te vervallen.”** (13.4); indien de gemeente dat niet zou willen, kan zij de grond aan een derde te koop aanbieden, doch ook dan **“verplicht zij zich om de grond eerst aan BAM te koop aan te bieden tegen dezelfde voorwaarden als die voor vorenbedoelde derde zouden gelden.”** (13.5).

Zienswijze 45

Ontheffing Flora- en Faunawet

BAM heeft bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit een ontheffing aangevraagd ingevolge artikel 75, vierde en vijfde lid van de Flora- en faunawet. Aan dit verzoek ligt ten grondslag het door Els & Linde te Ingen gemaakte rapport “Tetrode inventarisatie” van september 2006. Cliënten zijn van mening dat de conclusie van Els & Linde (blz 16) niet alleen in het rapport mager onderbouwd zijn, ook het aan het rapport ten grondslag gelegde onderzoek is aan de magere kant. In deze mening worden cliënten gesterkt door de waarnemingen van Prof Dr. M.J. Wassen, milieukundige, woonachtig aan het voormalig Marinehospitaal terrein en lid van de Vereniging Marinehospitaal terrein. De gemeente zou dan ook een gespecialiseerd bureau dienen in te schakelen om een second-opinion te verkrijgen over de flora en fauna op het terrein, dan wel het Ministerie moeten verzoeken een contra-expertise te laten uitvoeren.

Toelichting

Uit de Inleiding bij het rapport (blz 4) blijkt dat Els & Linde voor haar onderzoek het terrein “eenmalig” op 27 februari 2006 heeft bezocht. Dat lijkt cliënten aan de magere kant, waar voor een onderzoek inzake de op een terrein aanwezige flora en fauna een bezoek van het

terrein in verschillende jaargetijden alsmede gedurende een langere aaneengesloten periode toch aangewezen lijkt. Weliswaar is op 25 april, 16 mei en 6 juni 2006 nog onderzoek gedaan op het terrein (blz 6), maar dat had alleen betrekking op de vleermuizen. Hetzelfde geldt voor het onderzoek op 26 april en 2 mei 2007 naar de bosuil (zie aparte brief van 4 mei 2007).

Verder zou volgens de Inleiding een bronnenonderzoek zijn uitgevoerd, doch in de Literatuurlijst staat slechts één titel (de Zoogdieratlas van Holland) vermeld.

Prof Dr. M.J. Wassen (milieukundige met jarenlange ervaring in vogelinventarisaties) heeft op het voormalig Marinehospitaal terrein in de periode september 2005 tot juli 2007 de volgende bijzondere soorten waargenomen.

Waarneming IJsvogel : november en december 2005 en zomer 2007 (talrijke waarnemingen).

Waarneming Bosuil: jaarrond roepende mannetjes en vrouwtjes = broedvogel (talrijke waarnemingen). Bosuil had volgens inventarisatie Bureau Els en Linde (sept 2006) een nestboom op het terrein van de villa. Deze boom is vanwege veiligheidsredenen gekapt in jan 2007. Bij inventarisatie van Els en Linde op 26 april en 2 mei 2007 zijn geen roepende bosuilen meer gehoord, waaruit geconcludeerd werd dat de bosuil geen vaste verblijfplaats meer heeft op het Marinehospitaal terrein (Els en Linde 4 mei 2007 ref 07.005). Wassen heeft de bosuil echter in april, mei en juni 2007 nog meerdere nachten horen roepen, meestal tussen 1 en 4 uur. Wassen trekt de conclusie van Bureau Els en Linde die op basis van een inventarisatie van twee avonden tijdens de avondschemering en eerste uren van de avond is gedaan, dus sterk in twijfel.

NB: Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van deze beide vogelsoorten (cf. de Nederlandse Vogelrichtlijn, De Flora- en Faunawet, de Vogel- en Habitat Richtlijn van de EU en de Bern Conventie).

Diverse vleermuissoorten (talrijke waarnemingen in voorjaar en zomer; niet op soort gedetermineerd). NB: Alle soorten Nederlandse vleermuizen staan op de Europese habitatrichtlijn Bijlage IV en vallen daarom vlg de Flora en Faunawet onder de hoogste

beschermingscategorie. Met name belangrijk is om in voorjaar en september te inventariseren of vleermuizen aanwezig zijn.

Waarneming Pestvogel: Een groep van c. 50 individuen heeft het gebied bevolkt in de winter van 2005/2006.

Zienswijze 46

Luchtkwaliteit

Cliënten wijzen er nog op dat in de ruimtelijke onderbouwing in de paragraaf 6.4 over de luchtkwaliteit ten onrechte eraan is voorbij gegaan dat in het bouwplan naast de 90 woningen tevens een wijkcentrum en woonvoorzieningen voor de Stichting Dol-fijn worden gerealiseerd. Het zal duidelijk zijn dat daaraan, en in het bijzonder aan het wijkcentrum, gevolgen zijn verbonden voor het te verwachten aantal verkeersbewegingen, terwijl in het uitgevoerde onderzoek voor de berekening van de te verwachten luchtkwaliteit tot uitgangspunt lijkt te zijn genomen dat er slechts sprake zou zijn van woningen en dus van slechts 450 extra verkeersbewegingen per dag.

Bij gebrek aan wetenschap moeten cliënten het er dan ook voor houden dat dit onderzoek en de daarop gebaseerde berekeningen en uitkomsten niet deugdelijk zijn, zodat daaraan de conclusie kan worden verbonden dat de ruimtelijke onderbouwing niet aan de daaraan te stellen eisen voldoet.

Conclusie

Cliënten verzoeken u om tegemoet te komen aan de in de bovenstaande zienswijzen verwoorde bezwaren en niet te bewilligen in het bouwplan van BAM door het verlenen van de door u voorgenomen vrijstellingen.

Hoogachtend,

G.H.L. Weesing